





Autor projektu: **bc.TEREZA DĚDKOVÁ**  
Fakulta: **Fakulta umění a architektury / TECHNICKÁ UNIVERZITA LIBEREC/ Česká republika**  
Školní rok: **Letní semestr 2012**  
Vedoucí diplomové práce: **Prof. Ing.Arch. Akad. Arch. JIŘÍ SUCHOMEL**  
Oponent diplomové práce: **Prof. Ing.Arch. Akad. Arch. JÁN BAHNA**  
**Prof. ALAIN PESKINE** Architecte DPLG /Urbaniste D.I.U.U.P / M.A. Urban Design

<b>A. SEZNAM PŘÍLOH / OBSAH / ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>/03/</b>
<b>B. ROZBOR MÍSTA A ÚKOLU</b>	<b>/05/</b>
B.1 ZADÁNÍ A CÍLE PROJEKTU	<b>/07/</b>
B.2 LOKALIZACE	<b>/09/</b>
B.3 HISTORICKÝ ROZVOJ ZÁNŘEBU	<b>/11/</b>
B.4 ZÁNŘEB - DONJI GRAD	<b>/15/</b>
B.5 ZÁNŘEB - ATMOSFÉRY	<b>/19/</b>
B.6 BADEL BLOK	<b>/27/</b>
B.7 STÁVAJÍCÍ SITUACE	<b>/29/</b>
<b>C. NÁVRH</b>	<b>/35/</b>
C.1 NÁVRH PROGRAMU	<b>/44/</b>
C.2 NÁVRH HMOTY	<b>/45/</b>
C.3 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ / 1:2000-1:5000/	<b>/47/</b>
C.4 SITUACE ŘEŠENÉHO MÍSTA / 1:1000/	<b>/49/</b>
C.4 ŘEŠENÍ DOPRAVNÍCH VZTAHŮ / 1:1000/	<b>/53/</b>
C.4 ŘEŠENÍ ZELENĚ / 1:1000/	<b>/57/</b>
C.5 PŮDORYSY CHARAKTERISTICKÝCH PODLAŽÍ / 1:500/	<b>/59/</b>
C.6 ŘEZY / 1:500/	<b>/63/</b>
C.7 POHLEDY	<b>/73/</b>
C.8 VIZUALIZACE EXTERIÉRU	<b>/79/</b>
C.9 VIZUALIZACE INTERIÉRU	
<b>D. PRŮVODNÍ ZPRÁVA A TECHNICKÁ ZPRÁVA S BILANCÍ PLOCH A DOSAŽENÝCH PARAMETRŮ NAVRHOVANÉHO STAVU</b>	
<b>E. 2x SADA ZMENŠENÝCH VÝKRESŮ PRO ARCHIVACI</b>	
<b>F. KOPIE BROŽURY A3 V ANGLICKÉM JAZYCE</b>	



OBSAH  
SEZNAM PŘÍLOH

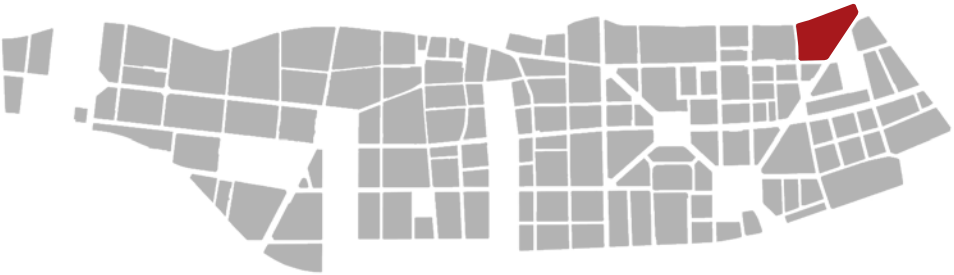


→ PROJECT ASSIGNMENT

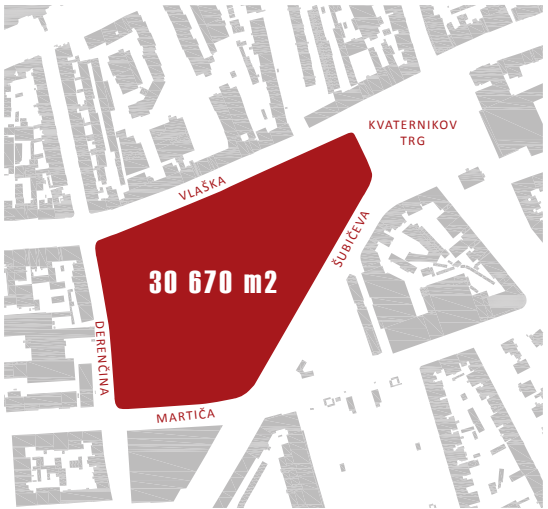
Zadání diplomové práce nezávisle navazuje na zadání mezinárodní ideové soutěže ‘Badel Block Zagreb’ vyhlášené Úřadem územního plánování a urbánního rozvoje Záhřebu 10.ledna 2012. Celková plocha pozemku ‘Badel Block ‘ zahrnuje 3 hektary městské plochy při východním okraji dolního centra Záhřebu. Toto území je jediným místem této části města, které se ještě plně nevyvinulo a nemá jasně definovanou svou urbánní strukturu ani program, přestože jednotlivé vrstvy stavebního vývoje od konce 19. století jsou zde stále patrné. Ačkoli bylo toto území za posledních třicet let předmětem mnoha architektonických soutěží řešících blok samotný nebo v širší okolí bloku, žádné ze zvolených řešení nebylo realizováno. Město Záhřeb jakožto většinový majitel území vypsalo tuto soutěž, tak aby zahájilo oživující stavební proces pro celý blok. V projektu je počítáno s využitím jednoho z platných modelů spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Jelikož se městu v současné době nenabízí žádný partner, jenž by usiloval o komplexní naplnění programu ‘Badel Block ‘, je samotný stavební program součástí soutěžního zadání a bude později upraven a střížen na míru požadavkům nového partnera. Vybrané řešení se pak stane podkladem pro další fáze zpracovávání podrobnější územně plánovací dokumentace dané lokality v rámci dalších soutěží. Cílem této soutěže je především prozkoumat možné koncepce, silné stránky a potenciál městského bloku s v rámci omezení vyplývajících z památkové ochrany, územního plánu města a prostorové kapacity. S historickými budovami uvnitř bloku by při návrhu mělo být zacházeno v souladu s nařízeními památkové ochrany, jenž je považuje za nositele mimořádných kulturních, historických, prostorových, architektonických, stavebně technických i řemeslných hodnot. Přáním zadavatele soutěže je jednak podpoření identity a zasazení bloku do kontextu okolí zejména v souvislosti s přilehlým Kvaternik Trg, a jednak vytvoření harmonického provázání mezi již vyvinutými a nově vytvořenými částmi urbánní tkáně s jejich respektem k okolí. Skutečnost, že se jedná o poslední lokalitu této části městského jádra vyhrazenou k zastavění, by se neměla stát důvodem k čistě komerčně zaměřenému projektu. Právě historicko-industriální hodnota tohoto místa vedla město Záhřeb k zájmu o kvalitní urbánní řešení tohoto pozemku a to zejména z hlediska památkové ochrany. Širší okolí náměstí Kvaternikov Trg má specifickou pozici na okraji městského jádra a je transformujícím se místem které prošlo mnoha změnami od někdejší městské brány přes industriální éru až po začlenění do historického jádra města. Obyvatelé ho však vnímají především jako tržní místo s velkým otevřeným trhem a obchody v ulicích okolo náměstí Kvaternikov Trg a na něm samotném. Již před 20-30 lety indikoval sociologický výzkum charakteristických prvků urbánní fyziognomie nutnost rehabilitace náměstí Kvartetnikov Trg s jeho bezprostředním okolím jako jeden z nejdůležitějších problémů, kterým bude muset město Záhřeb čelit. Rekonstrukce samotného náměstí byla nedávno ukončena a otevřený trh, který se zde odehrával již od roku 1925, byl přemístěn na trojúhelníkové prostranství při ulici Šubičeva naproti bloku Badel. Navzdory konkurenci velkých a dobře zásobených nákupních center se tradiční záhřebské trhy stále těší velké oblibě místních a to nejen protože zde lze pořídit místní sortiment, ale především protože to jsou místa sociálního kontaktu, interakcí a setkávání. A právě hodnoty těchto „sociálních prostorů“ jakožto center shromažďování a předávání lidských hodnot skrze vzájemné vztahy by měly především být zváženy v návrhu řešení.

DILČÍ CÍLE ZADÁNÍ:

- Nová urbánní hodnota,
- Zachování architektonických památek,
- Dlouhodobá udržitelnost projektu (sociální, ekonomická, environmentální),
- Funkčnost řešení,
- Design a estetická hodnota.



→ POZICE BLOKU V RÁMCI DOLNÍHO CENTRA ZÁHŘEBU



→ PLOCHA ZADANÉHO ÚZEMÍ S OKOLÍM



→ B.1  
ZADÁNÍ PROJEKTU  
CÍLE  
POZEMEK





→ ZAGREB AERIAL VIEWS



**Záhřeb** se rozprostírá mezi jižními svahy hory Medvědnica a korytem řeky Savy v nadmořské výšce 120m (45°48'N, 15°58'E). Jeho příznivá geografická poloha na jihozápadě Pannonské nížiny zajišťuje výhodné dopravní propojení mezi střední Evropou a Jaderským mořem. Podle posledního sčítání lidí (2011) město Záhřeb – hlavní město a kulturní, vědecké, ekonomické a administrativní centrum Chorvatské republiky má přibližně 792 900 obyvatel v rámci města samotného. S přílehlou konglomerací zahrnující města Samobor, Velká Gorica a Záprešić zde žije přibližně 1 100 000 obyvatel. Současné demografické procesy ukazují na intenzivnější zabydlování periferních a suburbánních oblastí zatímco jádro města vykazuje stagnaci nebo úbytek obyvatel. Záhřeb představuje tranzitní bod na cestě k Jaderskému moři ale i sám je atraktivní jako turistická destinace se svým kulturním dědictvím, velkým počtem památek a zelených ploch, obklopen třemi velkými přírodními parky (Medvědnica, Žumberak-Samoborská Gorje a Lonsko Polje). Záhřeb je kulturní město bohaté na kulturní instituce a hostí celou řadu mezinárodních každoročních kulturních akcí. Atraktivní přírodní okolí, příznivá tranzitní poloha a rozvinutá městská infrastruktura, kvalifikovaná pracovní síla a velký tvůrčí potenciál, nejúčinnější instituce, tradice v průmyslové výrobě a výkonné služby představují základní potenciál rozvojové strategie města Záhřebu. Záhřeb má za cíl stát se důležitým mezinárodním centrem podnikání a obchodu a zároveň důležitou dopravní křižovatkou střední a východní Evropy.

→ **B.2**

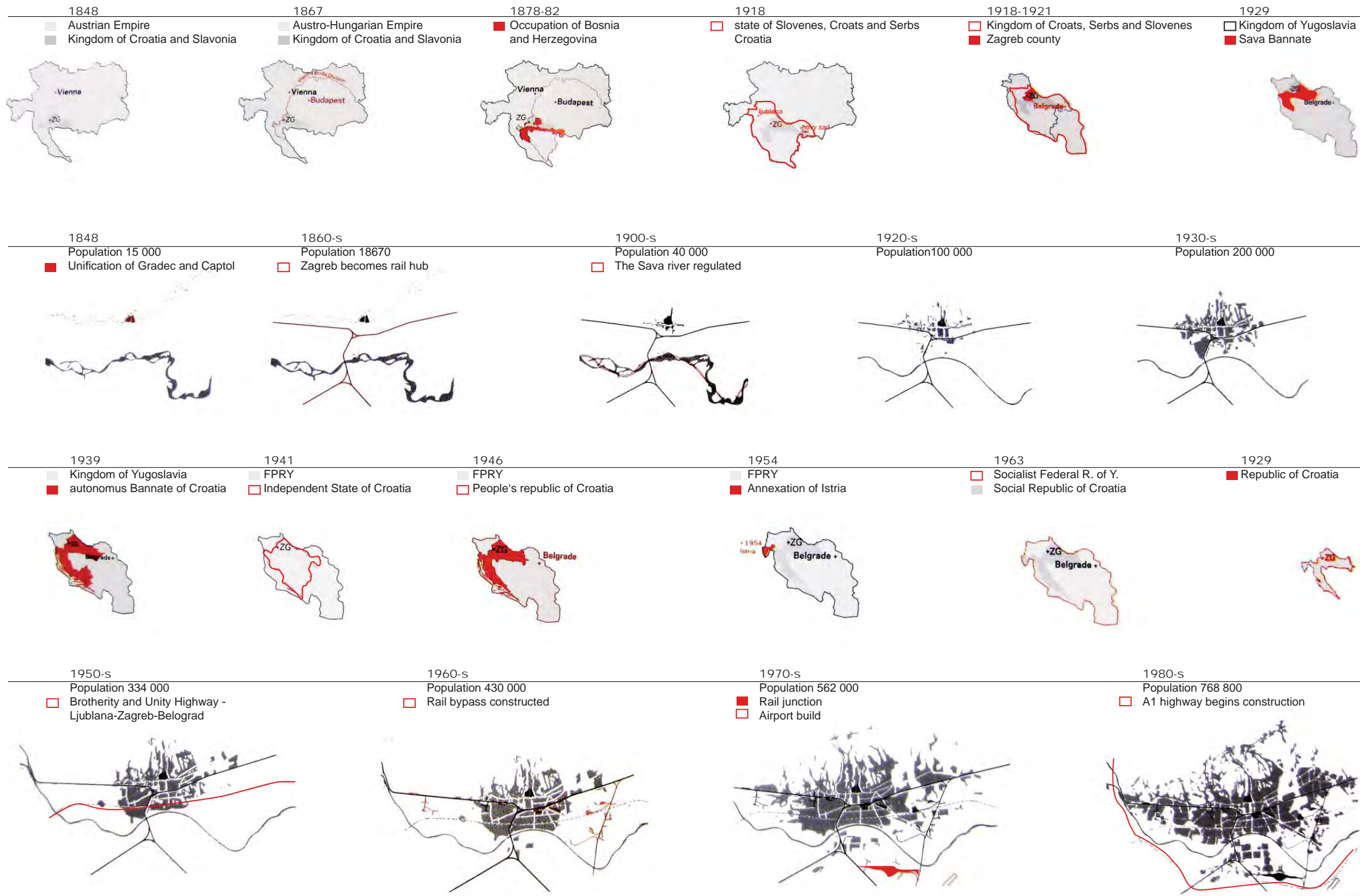
POZEMEK  
LOKALIZACE

**CHORVATSKO**

HLAVNÍ MĚSTO: ZÁHŘEB  
VZNIK REPUBLIKY: 8/10/1991  
POPULACE: 4 280 612  
HUSTOTA OBYV.: 75,8 /KM2  
ROZLOHA: 56 594 M2  
ETNIKA: CHORVATI/SRBOVÉ  
HDP 2011: 80.334 MILIARD USD



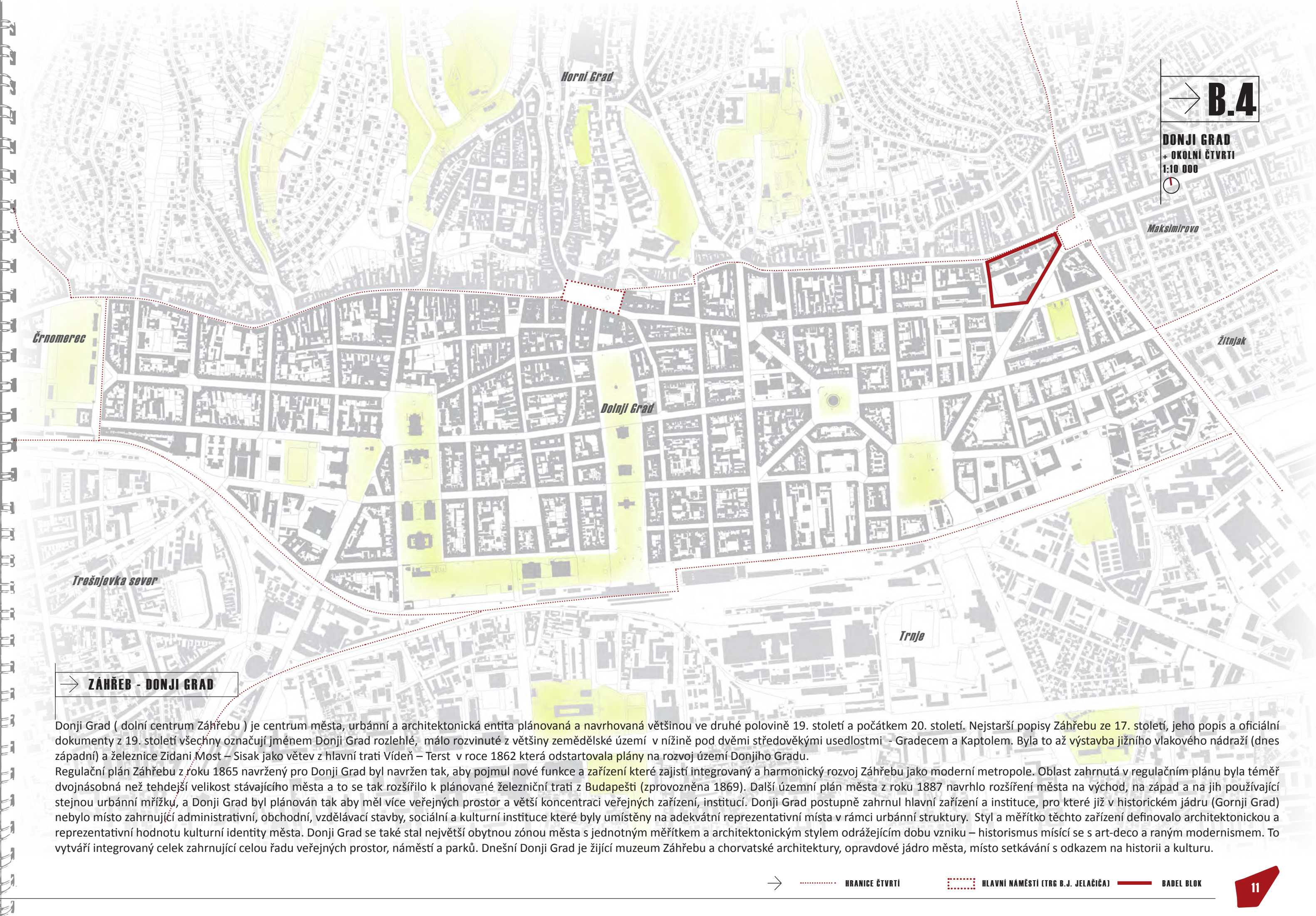
→ HISTORICKÝ VÝVOJ CHORVATSKA A ZÁHŘEBU



→ B.3  
HISTORICKÝ ROZVOJ  
MĚSTA

**První důležitá expanze** města proběhla v polovině 19. století, kdy se Záhřeb stal hlavním městem regionu ("Landeshauptstadt") v rámci Habsburské monarchie a stal se tak sídlem několika důležitých institucí. Další důležitá expanze proběhla po 2. světové válce, kdy lidé ze zemědělských oblastí opustili venkov aby získali práci v rozvíjejícím se průmyslovém sektoru. Do poloviny 50. let se Záhřeb rozšiřoval na jihu pouze k toku řeky Sávy a rozpínal se na východ a západ. Později struktura překročila i řeku Sávu, kde byly zrealizovány rozsáhlé rezidenční projekty sloužící nově přichozí pracovní síle města, jehož průmyslový potenciál a tím i počet pracovních míst tehdy rychle vzrostl. Poslední podstatná transformace proběhla začátkem 90. let, kdy se Záhřeb stal hlavním městem nezávislé republiky Chorvatsko. Záhřeb, tedy spíše jeho historické jádro, se skládá ze dvou měst - Horního (rozkládá se na přední části kopců nad městem), starého celé tisíciletí a Dolního (pod Medvednicou), postaveného v časech uherské vlády, na přelomu 19. a 20. století. Obě pak doplňuje Nový Záhřeb, sestávající se z poválečných sídlí na pravém břehu řeky Sávy.





## → ZÁHŘEB - DONJI GRAD

Donji Grad ( dolní centrum Záhřebu ) je centrum města, urbánní a architektonická entita plánovaná a navrhovaná většinou ve druhé polovině 19. století a počátkem 20. století. Nejstarší popis Záhřebu ze 17. století, jeho popis a oficiální dokumenty z 19. století všechny označují jménem Donji Grad rozlehlé, málo rozvinuté v většiny zemědělské území v nížině pod dvěma středověkými usedlostmi - Gradecem a Kaptolem. Byla to až výstavba jižního vlakového nádraží (dnes západní) a železnice Zidani Most – Sisak jako větev z hlavní trati Vídeň – Terst v roce 1862 která odstartovala plány na rozvoj území Donjiho Gradu. Regulační plán Záhřebu z roku 1865 navržený pro Donji Grad byl navržen tak, aby pojmul nové funkce a zařízení které zajistí integrovaný a harmonický rozvoj Záhřebu jako moderní metropole. Oblast zahrnutá v regulačním plánu byla téměř dvojnásobná než tehdejší velikost stávajícího města a to se tak rozšířilo k plánované železniční trati z Budapešti (zprovozněna 1869). Další územní plán města z roku 1887 navrhlo rozšíření města na východ, na západ a na jih používající stejnou urbánní mřížku, a Donji Grad byl plánován tak aby měl více veřejných prostor a větší koncentraci veřejných zařízení, institucí. Donji Grad postupně zahrnul hlavní zařízení a instituce, pro které již v historickém jádru (Gornji Grad) nebylo místo zahrnující administrativní, obchodní, vzdělávací stavby, sociální a kulturní instituce které byly umístěny na adekvátní reprezentativní místa v rámci urbánní struktury. Styl a měřítko těchto zařízení definovalo architektonickou a reprezentativní hodnotu kulturní identity města. Donji Grad se také stal největší obytnou zónou města s jednotným měřítkem a architektonickým stylem odrážejícím dobu vzniku – historismus mísící se s art-deco a raným modernismem. To vytváří integrovaný celek zahrnující celou řadu veřejných prostor, náměstí a parků. Dnešní Donji Grad je žijící muzeum Záhřebu a chorvatské architektury, opravdové jádro města, místo setkávání s odkazem na historii a kulturu.



# → B.4

DONJI GRAD  
SCHEMA DOPRAVY

1:10 000



→ ..... HLAVNÍ SILNICE    ..... TRAMVAJOVÁ SÍŤ



TRAMVAJOVÝ UZEL



ŽELEZNICE



VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ



LETIŠTĚ



CENTRALNÍ AUTOBUSOVÉ NÁDRAŽÍ

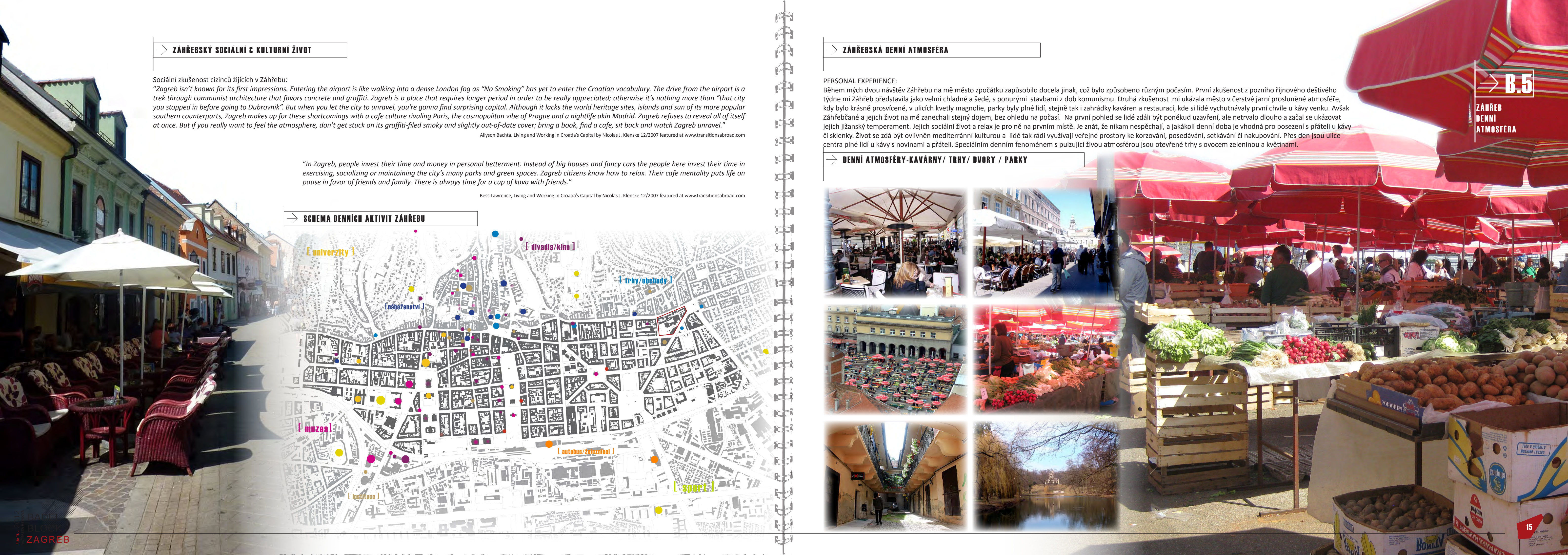
# → B.4

DONJI GRAD  
SCHEMA FUNKCI

1:10 000







➔ **ZÁHŘEBSKÝ SOCIÁLNÍ & KULTURNÍ ŽIVOT**

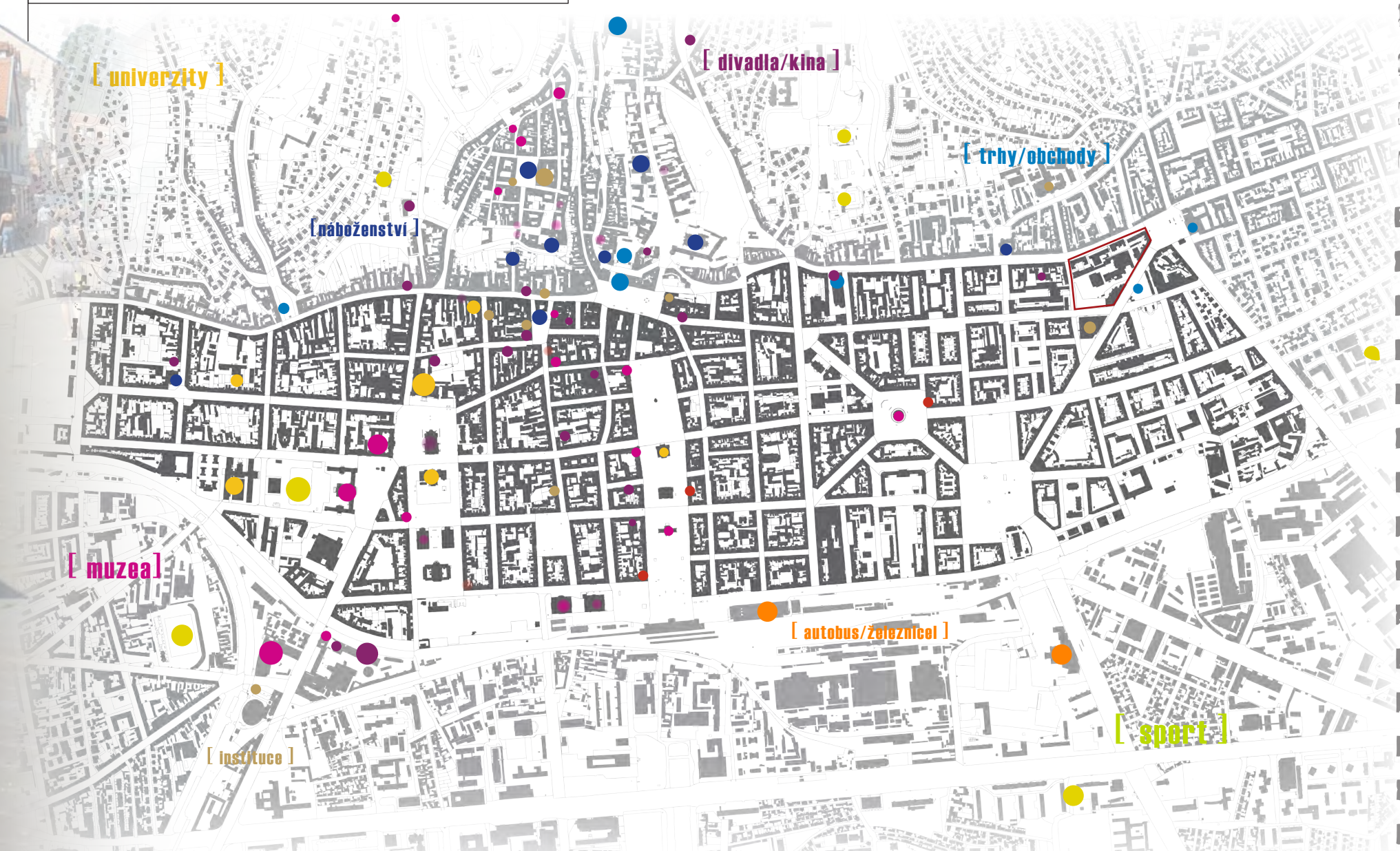
Sociální zkušenost cizinců žijících v Záhřebu:  
“Zagreb isn’t known for its first impressions. Entering the airport is like walking into a dense London fog as “No Smoking” has yet to enter the Croatian vocabulary. The drive from the airport is a trek through communist architecture that favors concrete and graffiti. Zagreb is a place that requires longer period in order to be really appreciated; otherwise it’s nothing more than “that city you stopped in before going to Dubrovnik”. But when you let the city to unravel, you’re gonna find surprising capital. Although it lacks the world heritage sites, islands and sun of its more popular southern counterparts, Zagreb makes up for these shortcomings with a cafe culture rivaling Paris, the cosmopolitan vibe of Prague and a nightlife akin Madrid. Zagreb refuses to reveal all of itself at once. But if you really want to feel the atmosphere, don’t get stuck on its graffiti-filed smoky and slightly out-of-date cover; bring a book, find a cafe, sit back and watch Zagreb unravel.”

Allyson Bachtá, Living and Working in Croatia’s Capital by Nicolas J. Klenske 12/2007 featured at [www.transitionsabroad.com](http://www.transitionsabroad.com)

“In Zagreb, people invest their time and money in personal betterment. Instead of big houses and fancy cars the people here invest their time in exercising, socializing or maintaining the city’s many parks and green spaces. Zagreb citizens know how to relax. Their cafe mentality puts life on pause in favor of friends and family. There is always time for a cup of kava with friends.”

Bess Lawrence, Living and Working in Croatia’s Capital by Nicolas J. Klenske 12/2007 featured at [www.transitionsabroad.com](http://www.transitionsabroad.com)

➔ **SCHEMA DENNÍCH AKTIVIT ZÁHŘEBU**



➔ **ZÁHŘEBSKÁ DENNÍ ATMOSFÉRA**

PERSONAL EXPERIENCE:  
Během mých dvou návštěv Záhřebu na mě město zpočátku zapůsobilo docela jinak, což bylo způsobeno různým počasím. První zkušenost z pozního říjnového deštivého týdne mi Záhřeb představila jako velmi chladné a šedé, s ponurými stavbami z dob komunismu. Druhá zkušenost mi ukázala město v čerstvé jarní prosluněné atmosféře, kdy bylo krásně prosvícené, v ulicích kvetly magnolie, parky byly plné lidí, stejně tak i zahrádky kaváren a restaurací, kde si lidé vychutnávaly první chvíle u kávy venku. Avšak Záhřebčané a jejich život na mě zanechali stejný dojem, bez ohledu na počasí. Na první pohled se lidé zdáli být poněkud uzavření, ale netrvalo dlouho a začal se ukázovat jejich jižanský temperament. Jejich sociální život a relax je pro ně na prvním místě. Je znát, že nikam nespěchají, a jakákoli denní doba je vhodná pro posezení s přáteli u kávy či sklenky. Život se zdá být ovlivněn mediterránní kulturou a lidé tak rádi využívají veřejné prostory ke korzování, posedávání, setkávání či nakupování. Přes den jsou ulice centra plné lidí u kávy s novinami a přáteli. Speciálním denním fenoménem s pulzující živou atmosférou jsou otevřené trhy s ovocem zeleninou a květinami.

➔ **DENNÍ ATMOSFÉRY-KAVÁRNY/ TRHY/ DVORY / PARKY**







## → NOČNÍ ATMOSFÉRA CENTRA ZÁHŘEBU- OSOBNÍ ZKUŠENOST

Noční ulice Donjiho Gradu (dolního centra Záhřebu) jsou plné života do ranních hodin. Mladí lidé postávají na ulicích, baví se se sklenkou či cigaretou v ruce, čekají v dlouhých frontách na vstup do klubů, všichni krásně upraveni a oblečení. Móda a péče o sebe se jeví být pro mladé Záhřebčany velice důležitá. Ulice v blízkosti hlavního náměstí ( Trg B.J. Jelačića) jsou plné malých prodejen rychlého občerstvení a barů – od nablýskaných klubů po zakouřené hospody. Některé průchody z ulic vedou do vnitřních dvorů. které mají jedinečnou atmosféru. Většinou se ve dvorech nachází divadlo, malé kino nebo klub a lidé zde posedávají na schodech, zídkách či papírových krabicích, popíjejí a baví se. Zdi jsou pokryté plakáty lákajícími na výstavy, představení či hudební nebo jiné kulturní akce. Prostředí působí “ undergroundově”, neuspořádaně, plné harampádí, grafity, posterů a to vše pulzuje přirozeným nočním životem. Osobně mi tato atmosféra hodně připomínala zkušenost z opuštěných dvorů židovské části Budapešti které se neřízeně zaplnily kluby a večer jsou plné mladých lidí, psů, umělců atd. (viz strana 33).

## → SCHEMA NOČNÍHO ŽIVOTA ZÁHŘEBU



Jeden ze zmíněných vnitřních dvorů mě dovedl na zajímavé místo – klub MAMA Net.Culture.Club. Tento klub je projektem Multimediálního Institutu financovaný Institutem chorvatské otevřené společnosti. Prostor působí jako velký obývací který je spíš uměleckou digitální laboratoří než jen internetovou kavárnou. Lidé posedávají polehávají na gaučích, surfují po internetu zatímco ve vedlejší místnosti si jiní čtou denní tisk nebo časopisy o umění, hudbě a nových mediích. Nejmladší generace DJů se stará o pohodovou atmosféru. Další místnost slouží jako místo pro setkání, přednášky, diskuze, promítání, drobná představení, zkoušky tanečních a divadelních skupin, jednání a videokonference. Pulzující noční atmosféru má i historické horní centrum Záhřebu (Gornji Grad) kde ulice pro pěší lemují malé historické domky s dvorky kde lidé posedávají v malých hospůdkách a vinárnách. Tyto ulice se přes den změň v živý květinový trh. Park schovaný mezi středověkými zdmi historického jádra je uprostřed sobotní noci plný mladých lidí, kol a psů, skupinky popíjejí, zpívají s kytarami a baví se.

## → ATMOSFÉRA ZÁHŘEBU V NOCI



## → B.5

ZÁHŘEB  
NOČNÍ  
ATMOSFÉRA

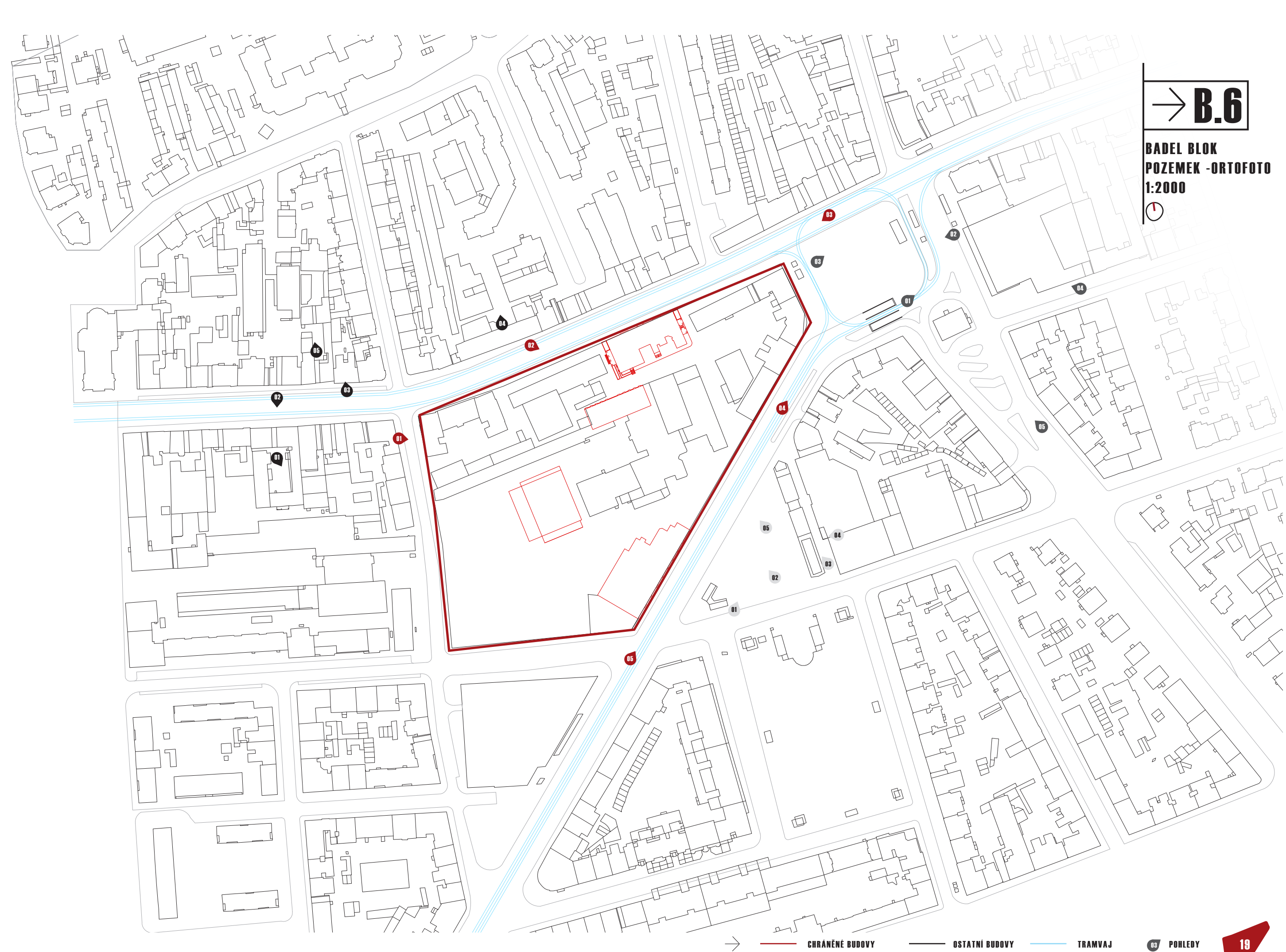




### ATMOSFÉRA - OSOBNÍ KONTAKT S MÍSTEM

Kvaterníkovo náměstí (Kvaternik trg) přilehlé na západě k bloku Badel působí jako místo plné života. Je to také druhé nejrušnější náměstí Záhřebu, důležitý uzel tramvajových linek přímo na hranici městského historického jádra. Nedávno zrekonstruované náměstí, kde býval otevřený trh má dnes pouze jednu řadu stánků s květinami a zbytek prostoru je ponechán volný pro zahrádky okolních kaváren a restaurací. V nich je těžké najít volný stůl k sezení protože Záhřebčané si chvíle u kávy nebo u sklenky s přáteli dopřávají velice rádi. Na dřevěných pódiiích, která slouží k sezení se prohání mladíci na kolech a trénují akrobatické skoky. Blok Badel obklopují bloky se vcelku nečekanou atmosférou uvnitř. Při chůzi podél bloku ulicí Vlaška lemovanou 5 patrovou zástavbou směrem do centra je možné vstoupit hned několika nenápadnými ale otevřenými průchody do vnitřních dvorů, kde se ještě místy nachází původní zástavba z 19. století. Dá se říci, že nám několik metrů průchodu poslouží jako zkratka mezi dvěma světy - světem hlavní městské třídy velkoměsta a světem starých chalup a venkovských domů, kde staré babičky v šátku sedí na dvorku a škrábou zeleninu na oběd. Jiný průchod zase vede do klidného poloveřejného dvoru s pavlačí kde se nachází hostel a kino. Všechny tyto dvory jsou ale slepé a nelze jimi projít hlouběji do bloku – vždy se musíte vrátit zpět na hlavní ulici. Jediná průchozí pasáž vede k ulici ve vnitrobloku J. Gotovca lemovanou zelení na sever od bloku Badel.

Přilehlé území na východě – čtvrť Maksimir má znatelně menší měřítko budov s převážně obytnou funkcí a působí tak charakterem menšího města. Nejsilnější a nejživější atmosféru má bezpochyby otevřený trh s ovocem a zeleninou naproti bývalé továrny Gorica na trojúhelníkovém prostranství při ulici Šubičeva. Trhovcům k prodeji slouží jednoduché dřevěné skládací stoly se zbožím, stíněné charakteristickými červenými slunečníky, což vytváří jedinečné prostředí plné barev. Na malém prostoru se to hemží rozmanitou škálou lidí – od dam na podpatcích oblečených podle poslední módy až po obyčejné venkovany prodávající své produkty a po stařenky v šátkách nakupujících zeleninu na nedělní oběd či staré pány posedávající u stolků v úzké uličce s cigaretou a kartami. Tyto obyčejné trhy se naštěstí zdají být mezi Záhřebčany stále velmi populární i v konkurenci nákupních center. Samotný blok Badel není přístupný a jen několik nenápadných ruin připomíná zašlou slávu někdejší továrny. Centrální stavba bloku – bývalá továrna na kvasnice a palírna je ve velmi dezolátním stavu stejně jako bývalá továrna Gorica. Vila Badel je v sevření vysoké zástavby a její historické fasády a boční portály tak zcela unikají povšimnutí. Bývalá průmyslová éra tohoto místa je bohužel už jen těžce znatelná jak u nepřístupného bloku Badel tak i v jeho okolí. Je zde ovšem velký rozvojový potenciál - torza továrních budov se mohou dočkat obnovy pro nové využití a ty může doplnit nová urbánní struktura čerpající výhody polohy pozemku a života v okolí.



→ **B.6**

**BADEL BLOK**  
**POZEMEK - ORTOFOTO**  
**1:2000**



→ ———— **CHRÁNĚNÉ BUDOVY** ———— **OSTATNÍ BUDOVY** ———— **TRAMVAJ** **B.6** **POHLEDY**





→ B.6  
BADEL BLOK  
POZEMEK-ORTOFOTO  
1:2000



1865 - Územní plán pro Dolnji Grad (Dolní centrum Záhřebu) vytvářející rastr bloků a zelených ploch kombinující rezidenční funkce s komerčními.



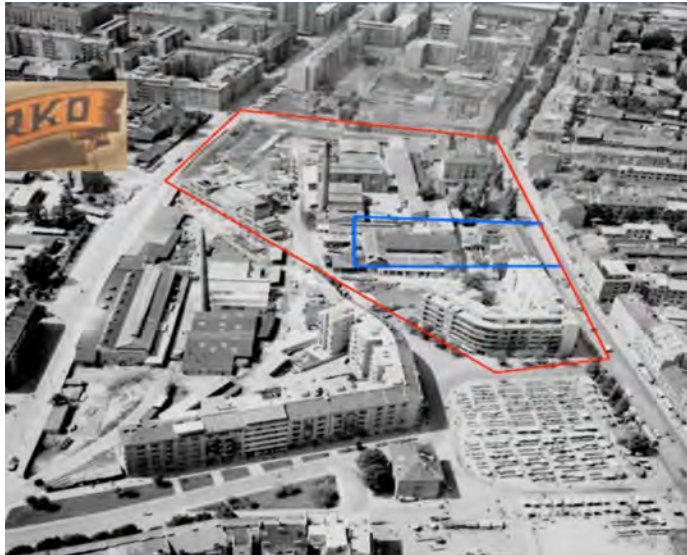
1912 – Mapa města ve stylu Art nouveau – urbanní mřížka rozšířená na východ (Draškovićeva ulice)



1920- **Vladimir Arko** (syn Mijo Arka) přebírá podnik po svém otci  
- studoval obchodní akademii a zemědělství, velice úspěšný a ambiciózní podnikatel  
- 1. prezident Jugoslávské průmyslové unie, 1. prezident Hospodářské komory  
- spoluzakladatel Záhřebské burzy  
- milovník a patron umění – sběratel děl starých mistrů i soudobého umění, orientálních koberců  
- vedl uměleckou asociaci ( jeho sbírky jsou dnes ve vile Badel v ulici Vlaška)  
20. léta – Arko byl velmi úspěšný podnikatel – vedl trh nově ustanoveného chorvatského království



20. léta – Arko byl velice úspěšný podnikatel  
20. léta – nové tovární budovy:  
- továrna na hliníkové barely (architekti Kaiser a Segal)  
- továrna na ocelové barely (architekti O. Prister a J. Dubský)  
- továrna na éter ( architekt O. Jenko)  
- budova ubytovny dělníků ( architekti O. Prister a J. Dubský)  
- laboratoře  
- jednoduché stavby bez zvláštních architektonických hodnot: dílny, sklady, garáže, stáje, přístřešky apod.



1926 – návrh hlavní vstupní brány do továrny (I. Fischer)  
1926-1928 budova ubytovny dělníků v ulici Vlaška (architekti Prister a Dubský)



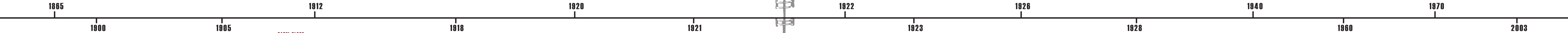
**1980 – architektonicko-urbanistická soutěž**

- navrženo náměstí uprostřed bloku + nový park na jihu (Bartola Kašica)+ přesun ovocného trhu z Kvaternikova náměstí na trojúhelníkové prostranství při ulici Šubičeva  
- palírna v návrhu přeměněna na divadlo, obklopená novými budovami a sportovním zázemím v západní části bloku.  
- bloku udělena výjimka v rámci Záhřebu pro stavbu výškové budovy  
**1990 – architektonicko-urbanistická soutěž**  
- developerský návrh nerespektuje stávající industriální stavby  
- většina soutěžních návrhů se přiklání k výškové stavbě za účelem vytvoření užitkových ploch a zároveň ponechání zbytku ploch jako veřejných otevřených prostorů  
- nyní se zadání soutěže přiklání spíše k vytvoření menšího počtu užitných ploch ale yato kvalitnějšího návrhu a důraz je kladen na zachování hodnotných industriálních staveb nebo jejich částí.

1930 – část výroby přesunuta do obce Leskovec  
- po 2. světové válce továrna Arko zkonfiskována



- pozdní 70. léta- továrna přestěhována do čtvrti Žitnjak  
- tovární komplex ponechán opuštěný



1900 – **Ulice Vlaška** – hlavní třída východního Záhřebu lemovaná malými továrnami, výrobnyami a obydlími kupců  
- místo letní rezidence biskupa, vojenská nemocnice  
- konec ulice = konec města Záhřebu



1905– Regulační plán východní části Donjiho Gradu (dolní centrum)  
Počátek 20. století - továrník Mijo Arko přesunul svou palírnu z Kaptolu (Gornji Grad) na východ, do ulice Vlaška.



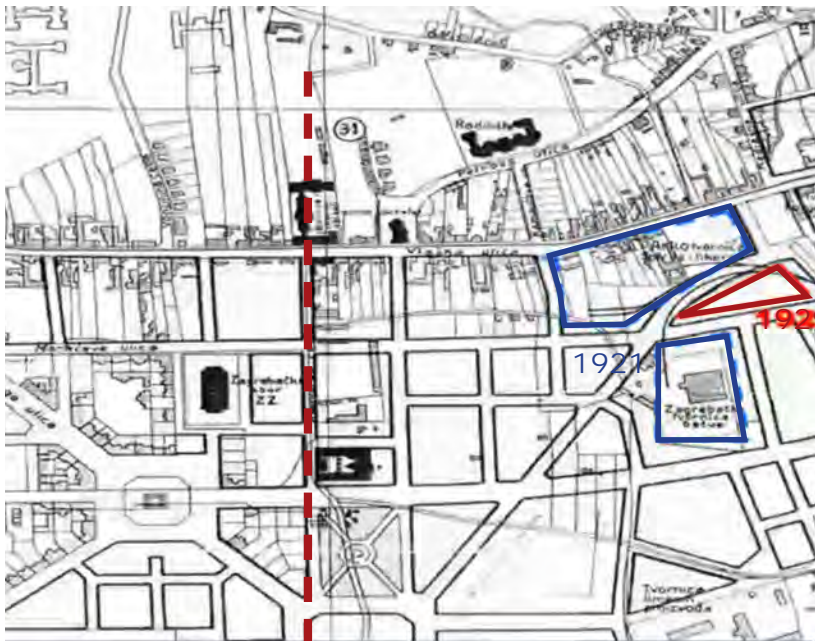
1918/1926 - **Mijo Arko** zrekonstruoval stávající dům pro účely podnikání a pro svou rodinu (projekt architekta I. Fischera)  
- renovaci v neobarokním stylu vznikl neohistorický palác se soukromou zahradou.  
- Dnes vila slouží jako sídlo managementu firmy Badel a jsou zde uloženy soukromé sbírky umění továrníka V. Arka.  
- M. Arko koupil Chorvatskou centrální mlékárnu (1916) a její provozy přestavěl na palírnu, vinné sklepy a výrobu koňaku. Zbytek areálu mlékárny využil na sklady.



1918-1921 – **Kultivárna** postavená architektem I. Fischerem ( dnešní továrna Gorica)  
- budova ve tvaru L, ke které byla později přistavěna palírna. Budova byla velkým železobetonovým komplexem s vysokými stropy a rozlehlými prostory pro velké turbíny a stroje, s velkými okny coby symboly soudobé moderní industriální architektury. V 70. letech proběhla ničivá přestavba budovy na továrnu smaltu Gorica - zachoval se pouze přibližný rytmus oken.  
1919 **Továrna na barely** (později továrna na kvasnice)- architekt I. Fischer  
- železobeton + ocelová oplechovaná střecha  
- maximální přísun denního světla do interiéru – střešní okna  
- moderní, vysoce funkční design  
- dekorace s návazností na tehdejší záhřebské umělecké trendy (záhřebský neoklasický styl a vliv Art Nouveau)  
- stavba inspirována továrnou AEG (Peter Behrens byl známý architekta I. Fischera)

1922

1923

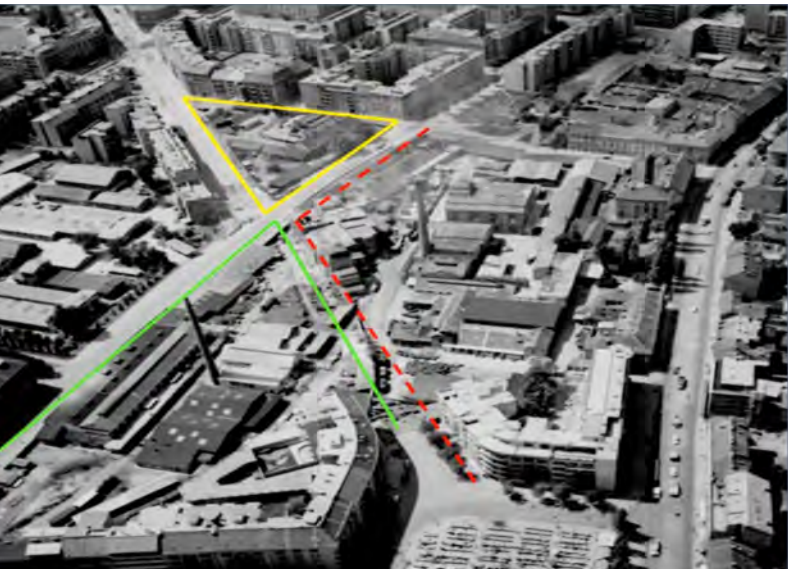


1923 – rozvoj Východního Záhřebu - nové komerční a rezidenční centrum - továrny stále povoleny.

- Po 1. světové válce Vladimir Arko koupil celý pozemek bloku a postavil továrnu na likéry, koňak, brandy, lihoviny, kvasnice, víno, nealkoholické nápoje a sudy.

1926

1928



1928-1929 – V. Arko přikoupil nový pozemek pro výrobu smaltu (pozemek dnešního ovocného a zeleninového trhu)

1940

1960



1950- továrna Arko připojena k výrobně likérů **Badel**

1970

2003



2003 – umělecká instalace “Red Empty Light” od C.M. Von Hausswolffa (z budovy továrny na kvasnice)  
- Hausswolff prohlásil “Vybíráš si místa která byla společností zapomenuta. Chci se o ně postarat. Vybral jsem si proto červenou barvu, neboť je to barva zájmu, péče a vřelosti”





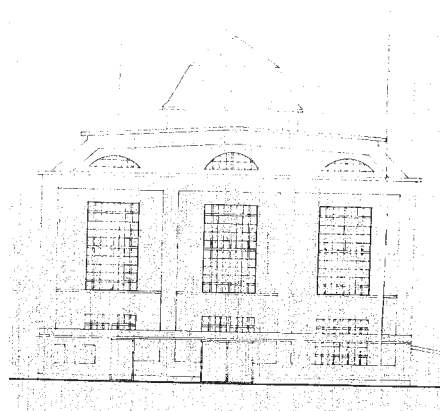
→ POZICE BLOKU V RÁMCI DOLNÍHO CENTRA ZÁHŘEBU (DOLNÍ GRAD)

## BADEL BLOK

Badel blok je situován v těsné blízkosti Kvaternikova náměstí, které tvoří východní cíp historického jádra Záhřebu zvaného Donji Grad ( Dolní centrum). Toto místo bylo městskou periferií do 19. století a dnešní náměstí bylo vstupní mýtnou branou do města. Poté co první koněspřežná železnice propojila úzké centrum města ( náměstí B.J. Jelačića) s novým městským parkem (Maksimir), se ulice Vlaška a Maksimirska přeměnily z přístupových cest města na hlavní městské třídy a dodnes tak fungují. Náměstí samo se stalo tramvajovým uzlem a terminálem a zároveň do konce 20. století sloužilo jako jeden z největších otevřených ovocných a zeleninových trhů Záhřebu. V blízkém okolí bylo v raném období průmyslového rozmachu města (přelom 19. a 20. století) postaveno několik továren. Dnešní Badel blok a jeho okolí poskytovalo prostory pro továrnu na likéry Arko, továrnu na smalt a kuchyňské potřeby Gorica a továrnu Elka na elektrické kabely. Rozvoj průmyslových staveb byl pro centrum města tvořen jasnou mřížkou bloků netypický. To později vyústilo v programové a formálně nesourodé uspořádání v rámci bloku.

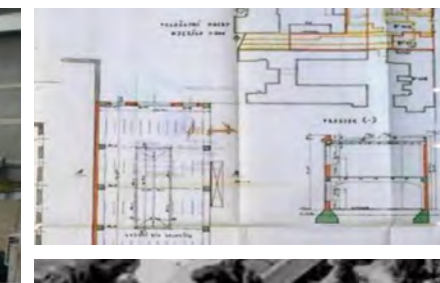
## 01 YEAST PRODUCTION FACTORY

1919 – továrna na barely (I.Fischer), později průmyslový závod na výrobu kvasinek (palírna) s železobetonovou nosnou konstrukcí, plechovou střechou a fasádou s velkými okny jako symbol průmyslového standardu své doby - jak z hlediska konstrukce tak z hlediska designu. Budova určená k zachování a opravě především jejich konstrukčních prvků v souladu s původní podobou - vyžaduje důkladnou analýzu konstrukce a detailní průzkum stávajícího stavu, který v současnosti chybí a bude proveden pro následující fáze soutěže. Obnova počítá s renovací charakteristických prvků fasády a zastřešení. Rekonstrukce má za cíl uspořádat existující prostory dispozic pro nové využití. Design je inspirovaný továrnou AEG (I. Fischer se přátelil s Peterem Behrensem.)



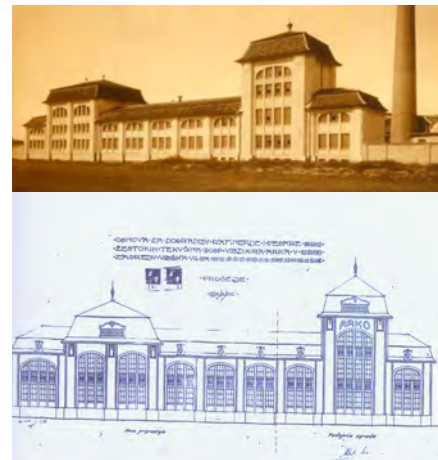
## 03 BRÁNA DO TOVÁRNÍ

Reprezentativní budova s někdejší alejí stromů před vstupem určená pro administrativu a řízení procesů podniku vytváří vstup do areálu továrny s výrobními budovami (1926 – I. Fischer) – Severní fasáda má detaily stylizovaného sloupopádí a zvláštní reprezentativní průchod. Budova je dnes značně zchátralá. Návrh počítá s obnovou severní fasády podle původního návrhu, zbytek konstrukce budovy je na zvažení.



## 02 TOVÁRNA GORICA

1918 -1921- Lihová rafinerie a lihovar (architekt I. Fischer), později část továrny Gorica – velký komplex postavený z železobetonu s vysokými stropy a prostornými dispozicemi pro turbíny a mechaniku, s velkými okny jako symbol moderní industriální architektury, stojí na rohu ulic Martičeva a Šubičeva. Rytmičká kompozice fasády a reklamní poutač na střeše spolu s urbánním zasazením a identifikací městského bloku vytváří charakteristickou vizuální ikonu. Tato budova byla v 70. letech drasticky přestavěna – z původního vzhledu se zachoval pouze rytmus oken fasády do ulice Šubičeva. Tato fasáda by se v návrhu měla zachovat a zrekonstruovat, zachování zbytku budovy je na zvažení, může se například stát součástí nové konstrukce jako odkaz na architektonicko-industriální dědictví.



## 04 BADEL VILA – SÍDLO MANAGEMENTU FIRMY BADEL ( BÝVALÁ KANCELÁŘ A REZIDENCE RODINY ARKO)

Dnešní administrativní budova v ulici Vlaška čp. 116 byla postavena architektem Karlem Grenierem (1898) a přestavěna v neobarokním stylu Ignjatem Fischerem (dokončen 1926) Budova byla nedávno zrekonstruována včetně interiérů a je sídlem vedení společnosti Badel. Sbírky umění V. Arka a historický interiér jsou ve vile stále zachovány.



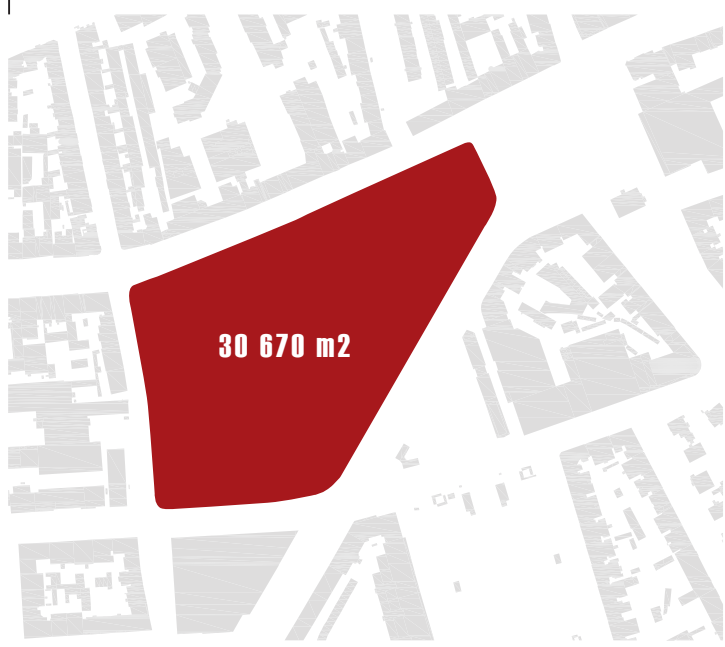


## BADEL BLOK - ROZBOR ZADANÉHO ÚZEMÍ

## FUNKCE V BLÍZKÉM OKOLÍ



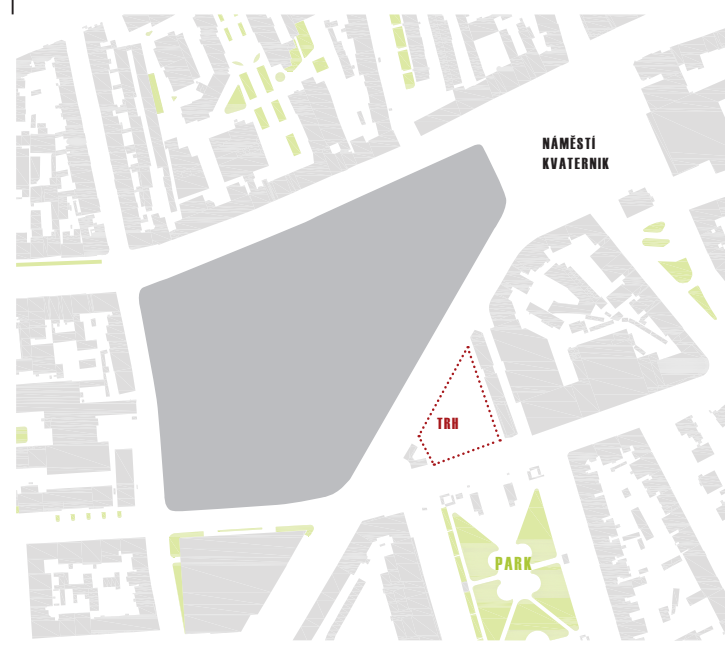
## 01 POZEMEK



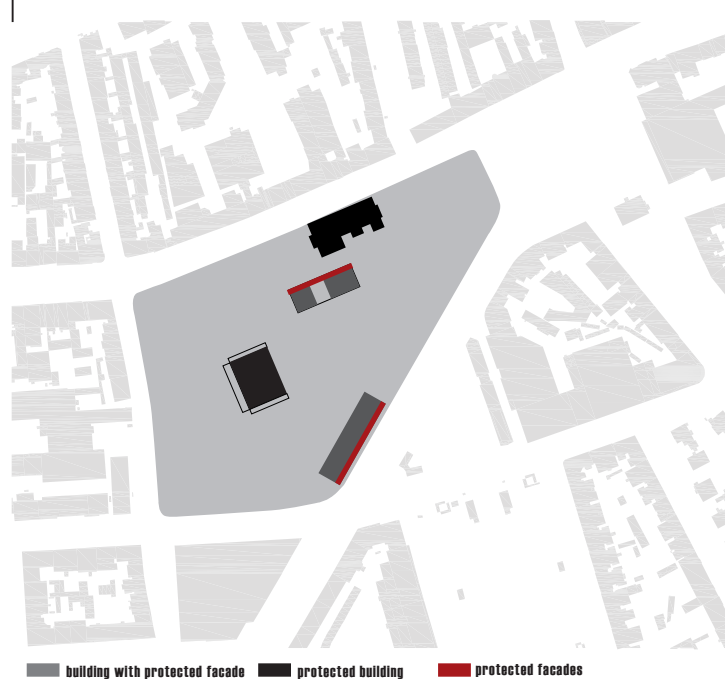
## 03 SCHEMA DOPRAVY



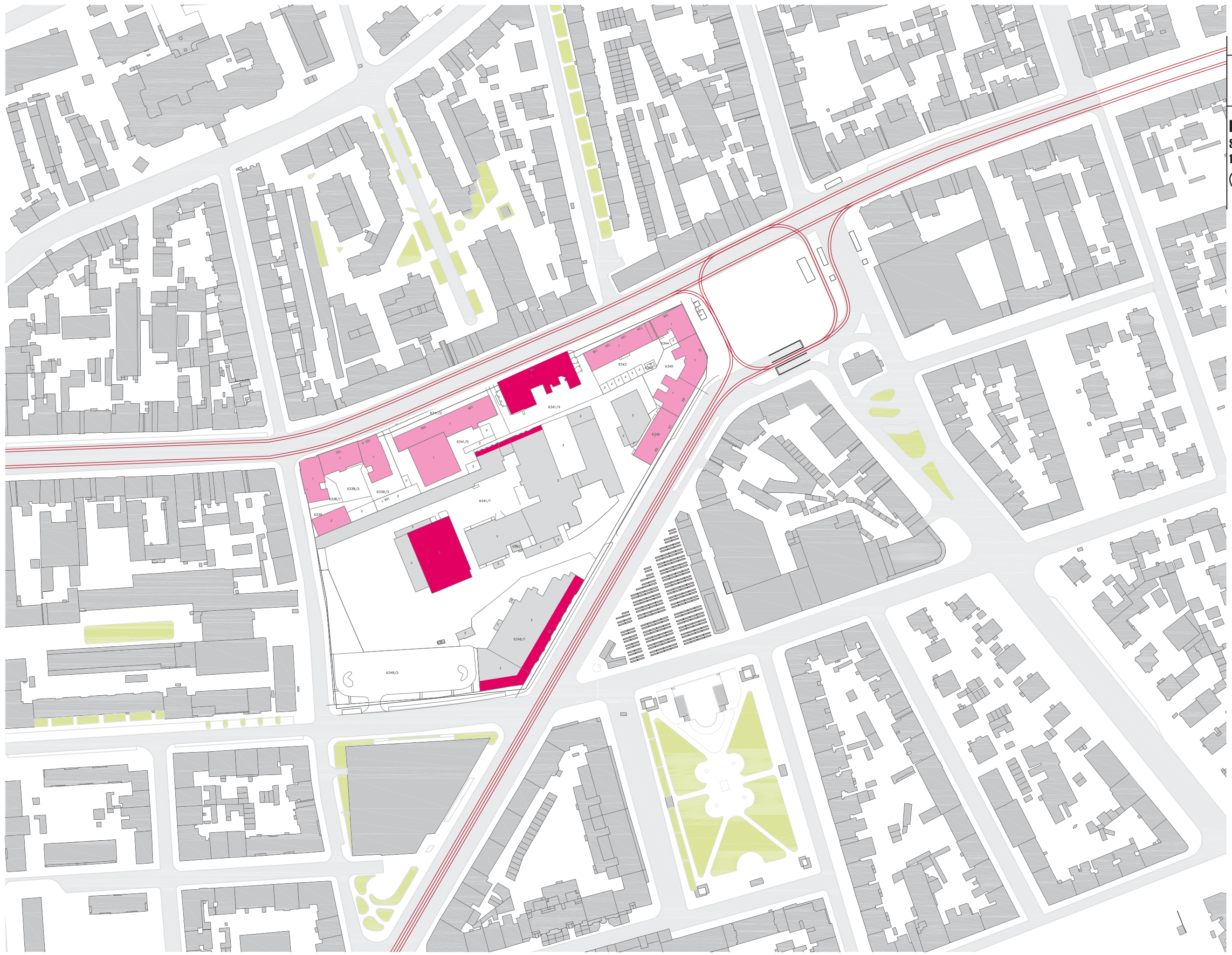
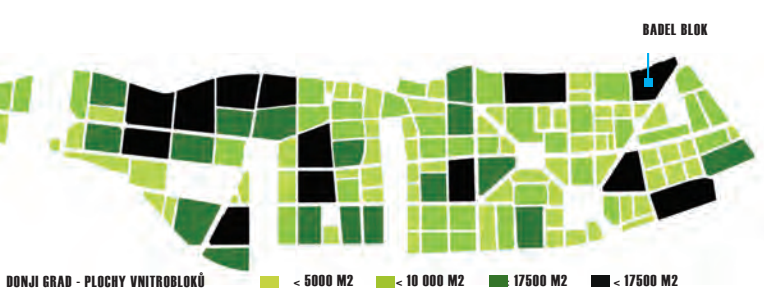
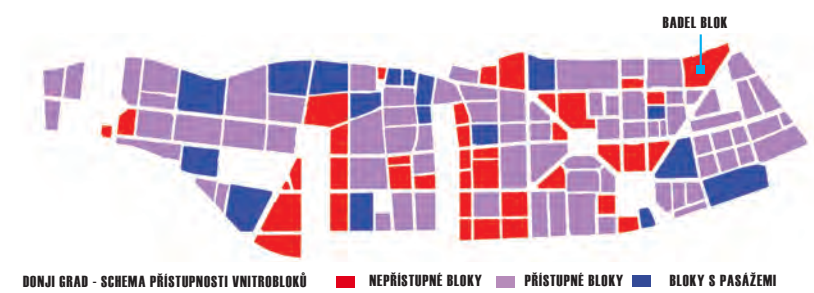
## 02 ZÁSTAVBA A ZELEN



## 04 PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ BUDOVY / FASÁDY



## BADEL BLOK V KONTEXTU DONJIHO GRADU

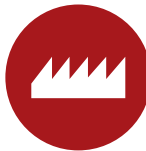


## B.7

BADEL BLOK  
STÁVAJÍCÍ SITUACE/ANALÝZY  
1:2000







## ART FACTORY

/KOMERČNÍ PROSTORY PRO KREATIVNÍ SPOLEČNOSTI  
prostory pro designové a jiné tvůrčí firmy



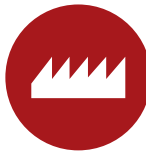
showroomy / obchody



studia / laboratoře



multifunkční kulturní sál



## BUSINESS FACTORY- ZÁZEMÍ PRO MODERNÍ FORMY PODNIKÁNÍ

### MODERNÍ ZPŮSOBY PODNIKÁNÍ

1

/ZAČÍNÁJÍCÍ PODNIKÁNÍ ONLINE  
pro mladé, začínající podnikatele/ živnostníky - např. asistenti / konzultanti/ web designeři / editoři / přepisovatelé/ výzkumníci apod.

2

/HOTDESKING- SDÍLENÍ KANCELÁŘÍ  
sdílení prostoru & zkušeností v podnikání - interakce - podnikatelská komunita  
variabilita prostoru - sdílení + možnost soukromí, vhodné pro drobné podnikatele / mobilní pracovníky

3

/BUSINESS V PRONAJATÉ SOUKROMÉ KANCELÁŘI  
škála individuálních kanceláří s možností osobního přizpůsobení + společné prostory zázemí s ostatními, sdílené zařízení - lobby / terasy atd. umožňují setkávání lidí, výměnu zkušeností atd.

4

/VIRTUÁLNÍ KANCELÁŘ  
podpora pro lidi podnikající z domova či na dálku - poskytnutí fyzické podnikové adresy, přeposílání pošty, asistentky, telefonistky, zařízení ke krátkodobému pronájmu „hodinové“ kanceláře, jednací místnosti, prostory pro videokonferenci, lobby s občerstvením, recepce apod.



## SOHO

Část programu „Soho“ by měla poskytnout rozmanitou škálu prostorů pro bydlení a podnikání zároveň, speciálně pro mladé lidi pracující z domu nebo pro umělce žijící a pracující v loftech. Tento program se odehrává na úrovni 2np a 3np, nad veřejným parterem se službami, obchody a dílnami.



bydlení+práce

## SCHEMA INTERAKCÍ

The business and art factories can complement each other in program. Design studios can also help to design the office center and keep it attractive for businessmen from the city. The office center with its mostly short-time rental regime attract wide range of different people working from home and serves mostly like a meeting point. The art factory with the cultural center and multifunctional square attached can be the engine to run the cultural life and make interesting events that attract the general public. Market can supply restaurants and cafés with ingredients and these can serve the people coming here to do business or enjoy cultural program. All these functions together therefore should create a dense living structure.

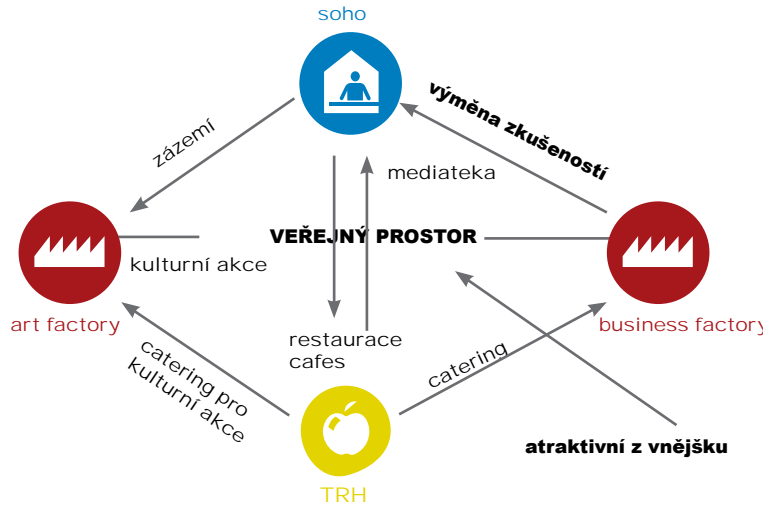
### POTŘEBNÉ ZÁZEMÍ

→ připojení k internetu + pracovní prostor  
- internet café / knihovna- studovna / mediateka

→ vybavené open-space kanceláře / privátní boxy / technická podpora / kuchyňka / zamykatelné boxy / intranet

→ individuální variabilní prostory kanceláří / technická podpora & vybavení, společné prostory - lobby, terasy, školící místnosti, konferenční místnosti, jednací místnosti, kuchyně, toalety, byt pro přetřeba přespání...

→ reprezentativní recepce, hodinové kanceláře, lobby, prostory pro workshopy, jednání, videokonference, školení, meeting point



mediateka



sdílené kanceláře



prostory pro „socializing“



individuální kanceláře



prostor pro relax



recepce



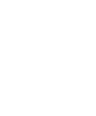
sekretářka



školící zařízení



jednací místnosti

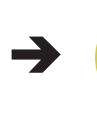


hotel

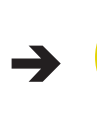


## TRH + CATERING

Outdoor fruit and vegetable market has a long tradition on the site and it's still expanding. Some indoor shops and flower market are attached. The site offers enough space to accommodate all these kinds of markets even with related functions such as restaurants, bars, cafes catering the other program of the site.



ovocný & zeleninový trh



květinový trh



tržnice +obchody



catering



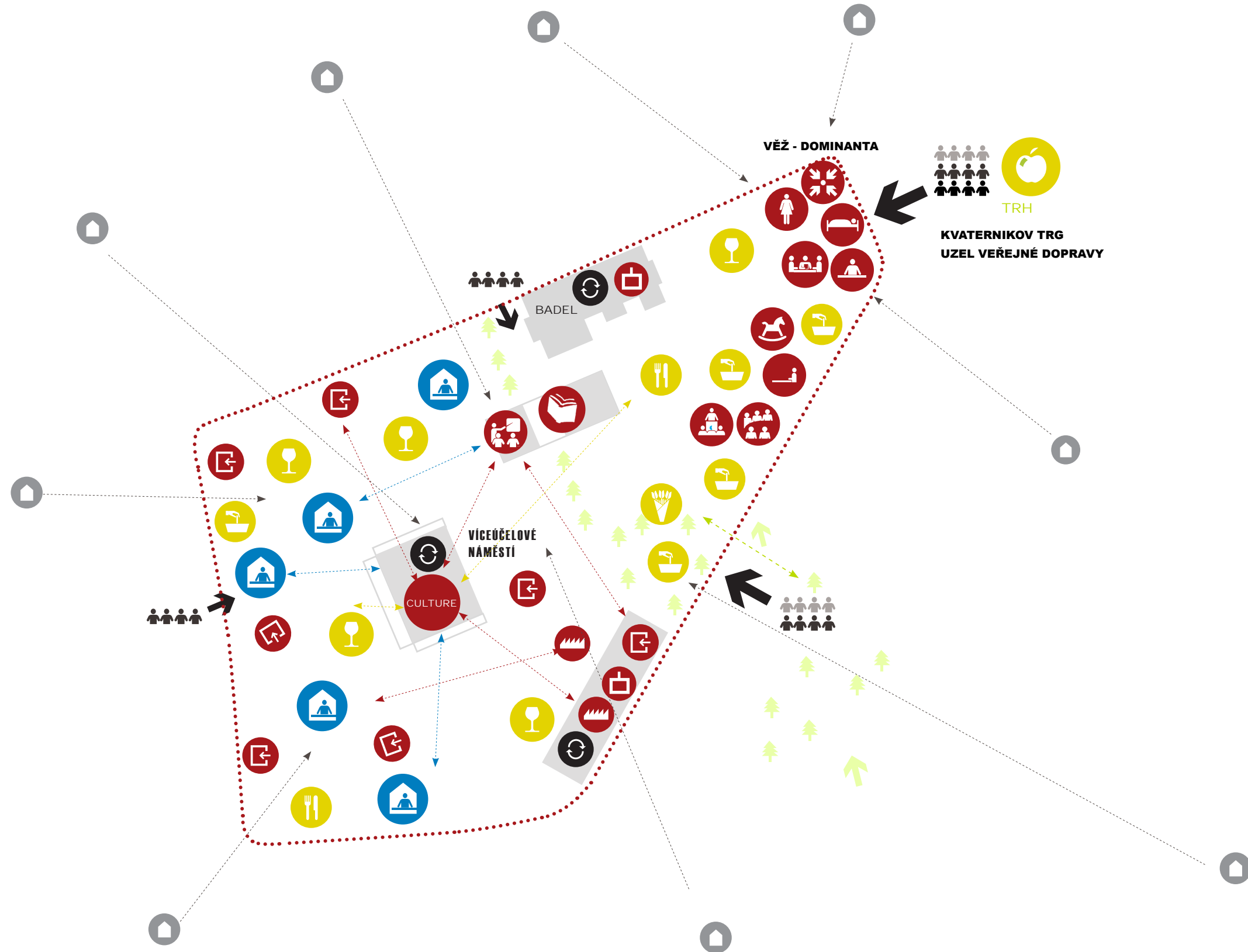
café + bary



restaurace

## PROGRAMOVÝ NÁVR

This proposal aims to show an alternative solution to large development projects which doesn't necessarily mean low feasibility. Main challenge is sustainability of the urban structure, respect to the former factory buildings and respect to the traditions of the place combined with modern trends, technologies and innovation. The programs goal is to create a living sustainable structure that enable interactions and brings back qualities of pedestrian city. In fact it is a scaled city with variety of spaces and atmospheres within one block. Instead of building luxurious housing, offices and shopping mall, this proposal is more focused on young and creative people bringing new identity and qualities that would serve to wider public.



Former Arko liquor factory was built in the beginning of 19th century. Its industrial architecture was in these days highly innovative and modern.

Vladimir Arko was very successful businessman, big fan of innovation and art. He was employing architects and product designers to improve the factory and products. His collection is still present in Badel villa.

Small office Home Office is actually a form of business repeating model from times before large factories were built in 19th century however using latest communication technologies that enable people to work from home. As the big factory is gone, a new modern form of business comes to substitute it.

Traditional markets are recently very popular in Zagreb and Badel block is the places where one of the biggest zagreb markets takes place. It always used to be on Kvaternik square however in 1990s it was moved to the south but its capacity needs to be expand.

## C.1

### NÁVRH PROGRAMU KONCEPCE/ SCHEMATA



TOVÁRNA NA LIKÉRY



TOVÁRNA NA UMĚNÍ & BUSINESS



SOHO



TRH A TRŽNICE

URBÁNÍ STRUKTURA



→ DEFINICE SOHO

**SOHO** je zkratka pro Small Office Home Office. Pojem „virtuální kancelář“ je někdy používán jako synonymum.

SOHO je zkratka pro Small Office Home Office. Pojem „virtuální kancelář“ je někdy používán jako synonymum. Před rozšířením rozsáhlejších podniků během 19. století, většina firem by mohla být označena jako SOHO. Technicky SOHO podniky mají do deseti zaměstnanců, i když mnoho z nich jsou jednočlenné obchody. Mnoho SOHO jsou vlastně doma založené podniky, odtud vzešel pojem “domácí kancelář”. Ale termín SOHO má širší záběr, zahrnuje každého, kdo pracuje v malé kanceláři, ať už jako zaměstnavatel nebo zaměstnanec. Malá (domácí) kancelář je považována za mikropodnik, protože má obvykle méně než deset zaměstnanců a je rozdělena do kategorie o jeden stupeň nižší než „Small Business”. SOHO podniky se rozmnožily s příchodem technologie, která umožňuje lidem pracujícím doma připojení k internetu kdekoli jsou, a s růstem nabídky zboží a služeb navržených speciálně pro trh malých domácích kanceláří (multifunkční tiskárny apod.). V současné době je společnost připojena jako nikdy předtím prostřednictvím e-mailu, sociální sítě, video-konferenční techniky, neustálého chatu, chytrých telefonů atd. Zatímco příliv konektivity usnadňuje podnikání, také stírá hranice mezi pracovním a domácím životem.

Podnikatelé se systémem tohoto typu “kanceláře” zahrnují právníky, cestovní kanceláře, finanční poradce, konzultanty a povolání na volné noze, které nevyžadují oficiální kancelář pro setkání s klienty. Nárůst poradenských firem za posledních několik desetiletí vedl také ke zvýšení počtu “SOHO” podniků. Byly vytvořeny nové typy podniků postavených výhradně na modelu SOHO, jako jsou Virtual Assistants. Počet malých domácích kanceláří by se měl stále zvyšovat, jako rostoucí počet firem využívající “telekomunikaci” k oslovování klientů.

V oblasti informačních technologií je SOHO termín pro malou kancelář nebo prostředí domácí kanceláře a podnikatelské kultury. Nyní existuje bezpočet organizací, podniků, sociálních sítí podnikání, publikací a blogů pro podporu lidí, kteří pracují nebo mají firmy v této oblasti. Hlavní podpora kromě sdílení informací spočívá v poskytování fyzických zařízení potřebných k tomuto virtuálnímu podnikání jako krátkodobý pronájem zasedacích a konferenčních místností, školících zařízení, fyzickou adresu, sekretářku a recepční, catering, client pick-up / drop-off point atd.

<http://www.investopedia.com/terms/s/small-office-home-office-SOHO.asp>

→ SOUČASNÉ PŘÍKLADY SOHO V ASI

Vývoj asijských SOHO komplexů je poslední dobou v rozkvětu ve všech důležitých obchodních městech Asie. Hlavní podstatou je jejich mimořádně rozsáhlé měřítko. Nejdůležitějším developerem je SOHO China Limited, kterou založil Pan Shiyi a jeho manželka Zhang Xin v roce 1995. Ve spolupráci se světově známými architekty vytvářejí velké komplexy založené na konceptu SOHO: „bydlení sloužící také jako kancelář. Společnost dokončila výstavbu přibližně 1,75 milionů m2 podlahové plochy převážně v centru Pekingu a další 1,75 milionů jsou v současné době ve výstavbě. Asijské SOHO soubory se vyznačující velkou hustotou, zahrnující stovky tisíc čtverečních metrů kombinující kanceláře a bydlení ve vyšších úrovních a maloobchodní a zábavní program v prvních dvou úrovních..

PŘÍKLADY

GALAXY SOHO ČÍNA

Peking, Čína  
SOHO China Ltd.  
Zastavěná plocha: 46.965 m2  
Hrubá podlažní plocha: 332857 m2  
Maximální výška: 67 m  
Nadzemní podlaží: 12 – kanceláře, 3 – maloobchod  
Podzemní podlaží: 1 – maloobchod, 2 – parkovací úroveň

Pět kontinuálních, plynulých objemů vytváří vnitřní svět nekonečných prostranstvích. Uvnitř s novým kancelářským, obchodně zábavním centrem postrádající rohy nebo náhlé přechody – znovu vynalezení klasického čínského nádvoří, které vytváří úžasné zahalující zkušenosti/prožitky přímo v centru Pekingu.

<http://www.zaha-hadid.com/architecture/galaxy-soho/>



Southbank SOHO SINGAPUR

Rok dokončení: 2009  
Typ jednotky: byt / kondominium / kanceláře  
Developer: Kings & Queens Development Pte Ltd  
Počet jednotek: 197 bytů + 60 SOHO jednotek

Southbank se nachází v blízkosti Lavender MRT Station v Singapuru, dokončený v roce 2009, zahrnuje 197 rezidenčních jednotek. Sultan Mosque a Arab Street jsou jen některé z významných památek v okolí. Zařízení v Southbank zahrnuje bazén, lázeňský bazén, místa pro grilování, posilovnu, saunu, salonek a dětské hřiště. Blok 60ti SOHO jednotek comes in single-storey high ceiling unit or a duplex. SOHO jednotky umožňují dvojí využití, jsou navrženy k použití jako domov nebo práce nebo obojí.

<http://www.zaha-hadid.com/architecture/galaxy-soho/>



///THE CENTRAL@CLARKE QUAY SINGAPORE

Dokončeno: 2006  
Celková plocha: 30 000 m2  
Architekt: SMC Alsop  
Developer: Capital and Commercial



Mírně odlišný současný asijský SOHO komplex, který vzešel z revitalizace bývalého obchodního centra a skladů z 19. století u řeky Singapur má srovnání s ostatními menšího měřítka a s historickým pozadím. Během koloniální éry lodě přepravovaly zboží proti proudu na Clarke Quay. Prosperita pokračovala do druhé poloviny dvacátého století, kdy se řeka Singapur stala velmi znečištěná. V letech 1977 až 1987 se vláda rozhodla přemístit nákladní dopravní služby do nového moderního zařízení a vyčistit řeku Singapur a její okolí. Plánovalo se proměnit oblast v prosperující komerční, rezidenční a zábavní zónu. Tyto plány berou v úvahu historickou hodnotu Clarke Quay, takže je nutné, aby nové budovy doplnily historický charakter oblasti a určité staré budovy byly obnoveny. V současnosti pět bloků obnovených skladů poskytují místo různým restauracím a nočním klubům. Jsou zde také kotvíci čínské džunky, které jsou přebudované do plovoucích hospod a restaurací. Cannery je jedním z hlavních místních nájemců. V jednom bloku je více než 5 různých konceptů. Jiný nájemce, The Arena, je domovem Illusion Show – první singapurské stálé scény. Z Clarke Quay se lze říčními plavidly a taxíky dostat na řeku Singapur. Komplex pořádá i zajímavé kulturní a zábavné akce. V blízkosti se nachází Clarke Quay MRT Station. Nová koncepce rozvoje SOHO včetně nákupního centra The Central nad stanicí MRT byla dokončena v roce 2007. Oblast Clarke Quay se v současné době výrazně liší od roku 1993, kdy bylo úsilí tuto oblast zakonzervovat.

[http://en.wikipedia.org/wiki/Clarke\\_Quay](http://en.wikipedia.org/wiki/Clarke_Quay)

<http://www.alsoparchitects.com/>

→ SOUČASNÉ SOHO PŘÍKLADY V EVROPĚ

///SOHO FACTORY VARŠAVA

Cílem SOHO Factory je přiblížit se newyorskému SOHO, kde byly post-industriální stavby přetvořeny nejen umělci na galerie a lofts, kde se vytváří zvláštní zóny, určené pro široké spektrum umělecké činnosti. SOHO Faktory, který je situován v Kamionek, jež je jednou z nejstarších částí pravého břehu Varšavy, se rozšíří o více než 8 ha země s mnoha postindustriálními budovami, které poskytují příležitost pro adaptaci a rozvoj. SOHO Factory si klade za cíl přivést do bývalých dílen nové umělecké a architektonické kvality. To vytváří mimořádné pracovní podmínky, které využívá mnoha kreativních společností, jako jsou módní značky, časopisy, nábytkový designéři, architektonické ateliéry, webdesignéři, projekty podnikatelských analýz, daňoví poradci apod. Tyto společnosti zachovávají kanceláře v původních, revitalizovaných průmyslových budovách upravených speciálně pro jejich pracovní potřeby a požadavky. Redakce MaleMan vzkřísila původní dílnu; módní přehlídka Rage Age bývalé ocelárny, Piktogram a Leto Galerie dala nový život do kompresorovny, zatímco mladí architekti oživilí starou kotelnu.

SOHO Factory is also extremely active in the field of culture. It willingly loans its spaces to interesting and attractive cultural initiatives as well as fashion and lifestyle ones. Cultural life includes the concert of Warsaw Autumn, vernissages of well-known artists, festival of dance or campaigns of young designers. The artistic neighborhood is gaining spirit through these cultural events that fill these recently dead walls with human elements and energy. Recently new subsequent projects are coming as well as new events, opening of new offices, bars, and a restaurants and new apartment buildings. All this is done with respect to the context and character of this place.

- concerts
- exhibitions
- fashion shows
- conferences
- events
- investments



→ C.1

NÁVRH PROGRAMU  
REŠERŠE/REFERENCE:  
SOHO



/// LONDÝNSKÉ SOUČASNÉ SOHO & VIRTUÁLNÍ KANCELÁŘE- CASE STUDY: THE OFFICE COMPANY

„The Office Company“ provides many different facilities for various contemporary business needs all over London. Their motto is: “ A new way of working for the new ways we work”. Their aim is to create a work environment that is simple, flexible and more considered in design, both in the look and style of each building and in the variety of ways they can be used - from shared office spaces through individual serviced offices up to various supports for virtual offices.

→ SDÍLENÉ KANCELÁŘE (HOTDESKING)

Shared offices has been created around the specific needs of start-ups, small businesses and mobile workers (from tech and creative to business consultancy and research) in aim not just to share space but to create a business social community where individuals can share business knowledge and skills, work for each other and have fun together apart from work. The office should provide privacy as well as interactions with others through common spaces, events and intranet. The main support consist of fast internet, laptop anchor points, lockers, scanning and printing devices, showers and an apartment for case of need to stay overnight. All these services including kitchen and bathroom are included in rent.

→ PRIVÁTNÍ KANCELÁŘE

Private offices are available to rent for 2-100 employees providing all the technical services and physical facilities needed to run the business. The particular offices can be modified by users. Apart from the office there are spaces to share with others – lounges and terraces. To encourage connections between people renting offices there is a social network connecting all business points organizing events, workshops, business talks, seminars, idea development sessions, tea parties, BBQ, after-work drinks etc. All facilities are designed to be ecological and sustainable such as green roofs, solar panels, wind turbines, rain water harvesting, bike storage etc.

→ ZAŘÍZENÍ KE KRÁTKODOBĚMU PRONÁJMU

These facilities are to complement shares office/ individual office/ virtual office business. It's possible to rent interview rooms, conference spaces, last minute boardroom, a space for a workshop, a room to brainstorm, all well technically supported (LCD, wireless connection, whiteboards etc.) Catering service to accompany the meetings is available as well.

VIRTUÁLNÍ KANCELÁŘE

Virtuál offices support provides services to people who work from home or don't need a permanent office all of the time. This includes providing of physical business address, business calls redirecting, business lounge with seats, coffee and wireless connection available. Depending on needs, there are meeting rooms for rent available as well as reception with lobby receptionist, client pick-up and drop-off point, mail forwarding service, conference rooms, and mail managing service, professional call handling service, virtual assistants managing the meetings / presentations, virtual personal assistant or virtual office manager.

SOHOJOBS.ORG

SOHOjobs.org is a community of hiring employers, work at home job seekers that blurs the line between a job board and a social network. It's been a social network since 1997 for work at home jobs, job seekers and employers that has nowadays over 3 million users. It also provides information to people who want to start the business. To start to run a SOHO business doesn't require much facilities - computers are affordable or it's possible to find free computer access in libraries and schools. All important information about SOHO business is available free on internet in different blogs, articles and discussions. Apart from these there are virtual business communities sharing experience or offering jobs. Recently offered jobs that can be operated from home are for example editors, researchers, assistants, recruiters, medical transcriptionist, telephone shoppers, web designers, programmers, virtual executive assistants or freelance office help.

→ CENTRO DE CREACIÓN CONTEMPORÁNEA - MATADORES MADRID

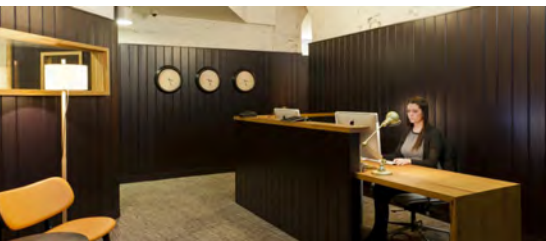


Matadero Madrid is a living, changing space catering for creative processes, participatory artistic training and dialogue between the arts. It was created as a contribution to reflection on our contemporary socio-cultural environment, as well as to support processes for constructing the culture of today and tomorrow.

Set in one of the most important industrial architecture sites of early 20th century Madrid, it aims to become the city's biggest centre for contemporary creation and a leading international space dedicated to present-day creation. Matadero Madrid is an initiative by Madrid Council's Department of the Arts, in collaboration with other public and private entities.

As rehabilitation work on the 148,300 m2 of buildings progresses, artistic activities are being stepped up in Matadero Madrid, with the focus on drama, the visual arts, design, music, dance, architecture, urbanism, landscapism, fashion, literature, thought and cinema.

The idea is to use these activities to promote an integrated and multidisciplinary approach to all forms of creation, with emphasis on research, production, training and dissemination. A unique laboratory to experiment with and construct new formulas cutting across disciplines



→ OTHER EXAMPLES OF DENSE URBAN STRUCTURES



///ISTANBULSKÉ & BALKANSKÉ TRŽNICE

Istanbul without doubts provides other great examples of dense structures with unique vibrant atmosphere seen in various market places in historical quarter Sultanahmed.

PERSONAL EXPERIENCE / visit of Sultanahmed, Istanbul – summer 2011/

Markets make vibrant points of most of the cities in Europe, but according to local culture we can notice slight differences in their organization and atmosphere. The liveliest ones are for sure these located in Balkan Peninsula whose pulsing atmosphere has roots in oriental markets. The convenient southern climate enables their spread even outside to the streets. Even though Istanbul greatest markets have become a bit too much touristic, they still remain quite unique and powerful places. And leaving traditional touristic targets like Grand Bazaar or Spice Market, one can find ordinary outdoor street markets visited by locals, where the authentic atmosphere is still kept. The messy- looking market is spread along streets lined by mostly two-storey high buildings with unorganized facades, where shopkeepers live and sell goods or run a workshop. The place is swarming with people shopping, selling, transporting goods, cooking, repairing things but at the same time there isn't any notice of stressful rush, maybe for the hot late-afternoon sun that tries to get its rays into the narrow streets. Men sitting, having tea, talking, inviting you to join them...Suddenly in the middle of the busy market street appears a semi-private calm patio or mosque. This strong atmosphere of simple, messy thousands-year lasting markets can never be substituted by glossy modern shopping malls even though they are nowadays so popular.

→ PŘÍKLADY TRŽNIC A TRHŮ



→ VIDENSKÝ NASCHMARKT (ULIČKY SE STÁNKY)



→ BARCELONA SANT ANTONI MARKET (ZASTŘEŠENÝ)



→ BARCELONA -TRZNICE SANTA CATARINA MARKET



→ ISTANBUL - ARABSKÁ SOUKA



→ ARABSKÁ SOUKA - LABYRINT TRŽNÍCH ULÍČEK



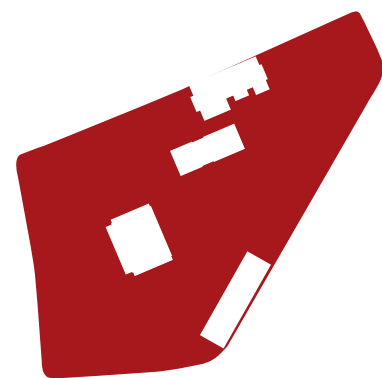
→ C.1

NÁVRH PROGRAMU  
REŠERŠE/REFERENCE:  
SOHO  
INTENZIVNÍ STRUKTURY



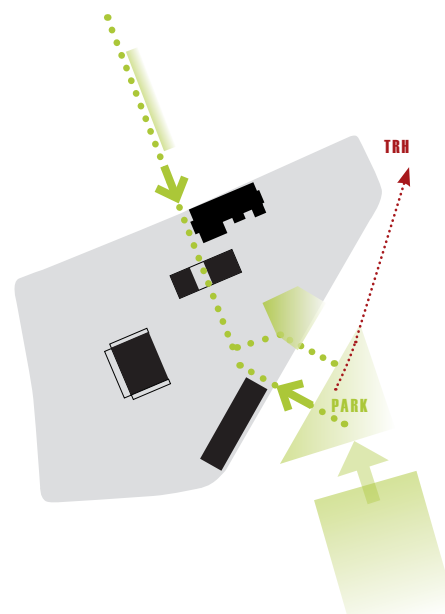
# BADEL BLOK - DÍLČÍ KONCEPČNÍ SCHEMATA

## 01 NOVÁ HMOTA OBTĚKAJÍCÍ STÁVAJÍCÍ CHRÁNĚNÉ STAVBY



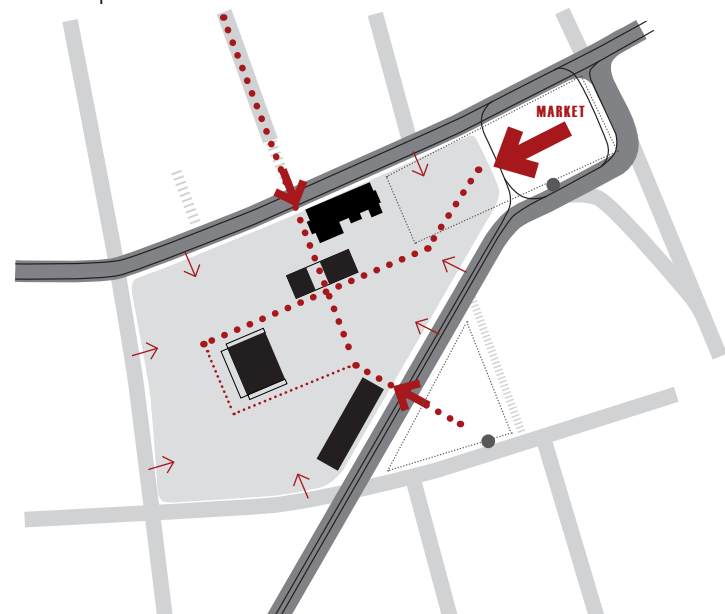
□ památkové chráněné budovy ■ nová výšková, průchozí struktura

## 02 PROPOJENÍ ZELENĚ A NÁVRAT TRHU



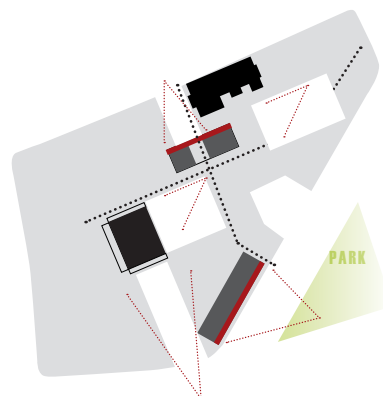
●●●●● trasa zeleně ●●●●● návrat trhu na náměstí Kvaterníka

## 03 HIERARCHIE VSTUPŮ A HLAVNÍCH PASÁŽÍ



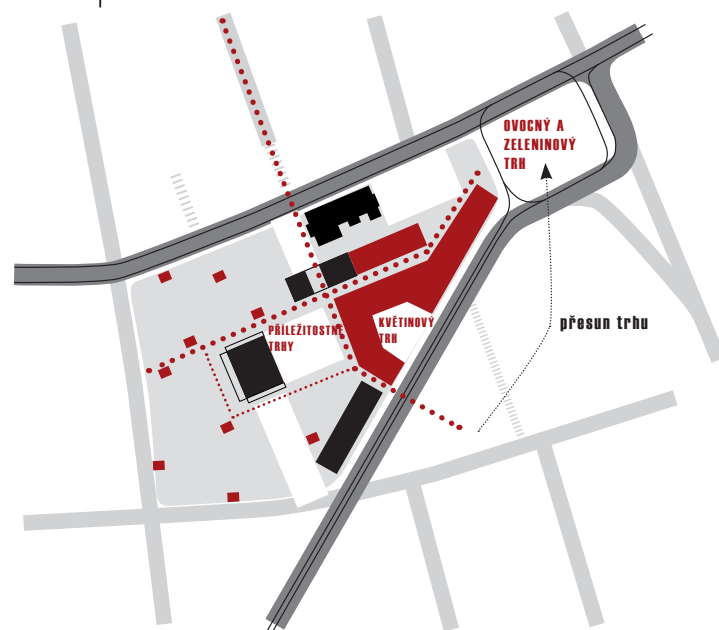
→ pěší vstupy ●●●●● hlavní průchozí osy ● vjezdy do podzemních garáží — podzemní garáže

## 04 HLAVNÍ OTEVŘENÍ HMOTY A POHLEDŮ NA CHRÁNĚNÉ BUDOVY



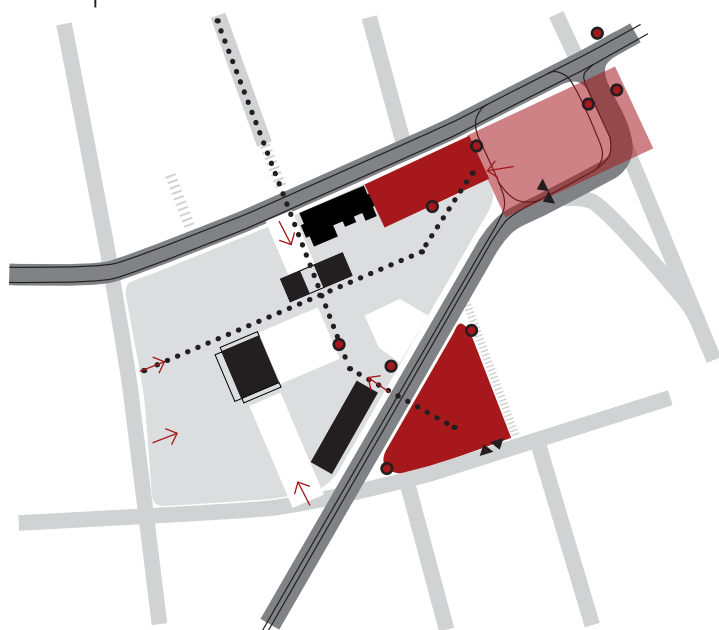
□ hlavní otevření hmoty ●●●●● hlavní průchozí osy ▲ otevřené pohledy na historická budovy / jejich části

## 05 SCHEMA TRHU / TRŽIŠTĚ



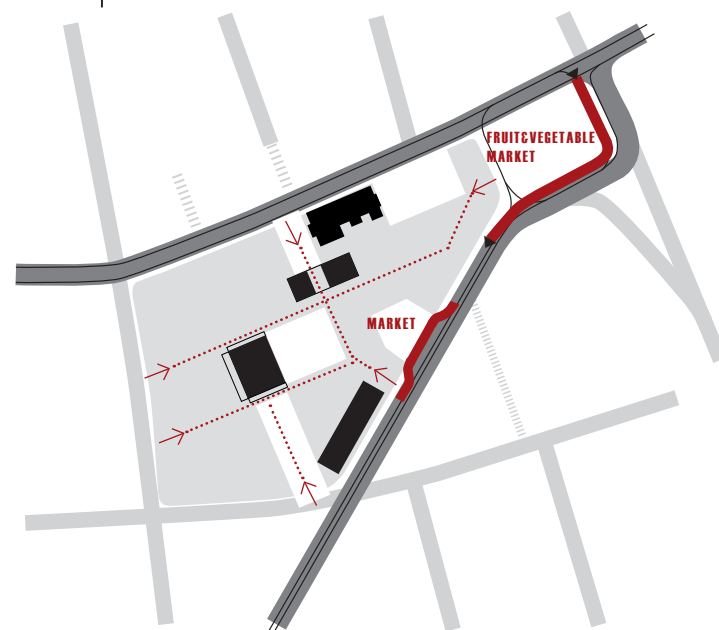
●●●●● hlavní průchozí osy ■ labyrint tržnic ■ ostatní komerční jednotky

## 06 PARKOVACÍ SCHEMA



■ 3-podlažní stávající podzemní parking ■ nový podzemní parking ● pěší - vstup / výstup  
— pěší zóna s možností vjezdu zásobování → možné vjezdy pro zásobování / zachranné sloupky ▶ vjezd/výjezd-parking

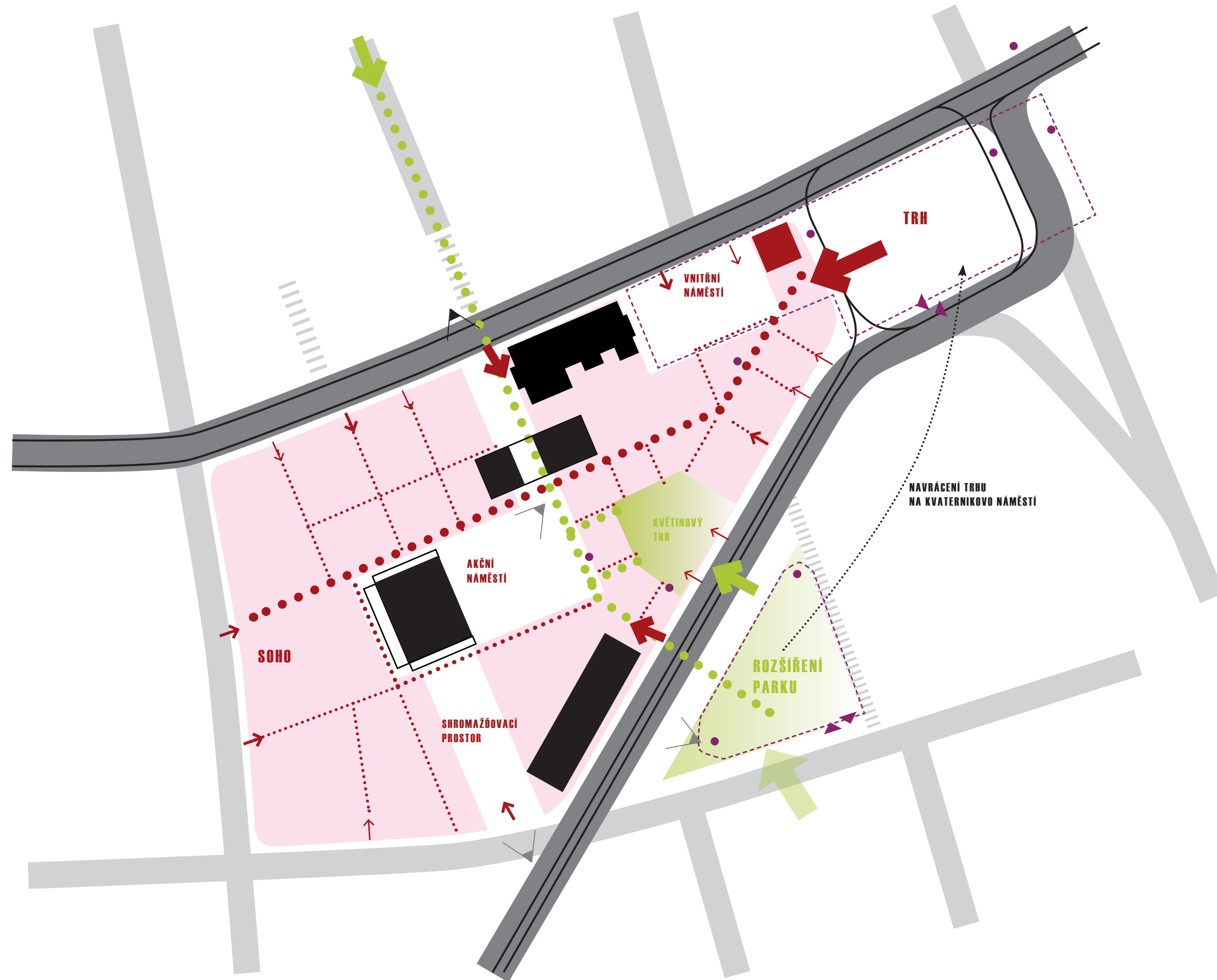
## 07 SCHEMA ZÁSOBOVÁNÍ PO TERÉNU



— pedestrian zone / car entry only to supply ■ supply zones → possible car entrances / emergency / supply

# C.2

## NÁVRH HMOTY KONCEPČNÍ SCHEMA



→ ZELEŇA OSA ●●●●● HLAVNÍ KOMERČNÍ OSA ●●●●● VEDLEJŠÍ PRŮCHOZY → PĚŠÍ VSTUPY ■ CHRÁNĚNÉ BUDOVY ■ NÍZKÁ PRŮCHOZÍ URBÁNNÍ STRUKTURA ■ VĚŽ ■ ZELENĚ ▲ OTEVŘENÍ POHLEDŮ NA PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ BUDOVY / ČÁSTI — PŮDZEMNÍ PARKING ▶ PŮDZEMNÍ PARKING - VJEZD ● PŮDZEMNÍ PARKING - PĚŠÍ VSTUPY / VÝSTUPY





→ HMOTA ZALEVA CELÝ BLOK + OBTEKA CHRÁNĚNÉ BUDOVY / FASÁDY



→ HLAVNÍ PRŮŘEZY DO HMOTY ZA ÚCELEM OTEVŘENÍ POHLEDŮ



→ DALŠÍ POSTPNÉ PRŮŘEZÁVÁNÍ DVORŮ, ZAKOUTÍ, PRŮCHODŮ, TERAS, LODŽII, OKEN ATD...



## → FRAKTÁLNÍ PŘÍSTUP V URBANISMU

Historická, námi hodnocená jako příjemná města, jsou bohatě strukturována na každém stupni přiblížení, kdežto současná města se příliš zabývají velkým měřítkem na úkor všeho ostatního. Nejdůležitější urbánní struktury ale existují právě na malých měřítkách od velikosti člověka až po viditelné detaily materiálů. Dobrá městská prostředí tedy řeší struktury nejen ze vzdáleného pohledu, ale i v přiblížení na úrovni člověka.

„Neuvěřitelný konceptuální zisk vyplývá z přemýšlení o městě jako o několikanásobné fraktální struktuře. Jako urbanisti se takto osvobodíme ze zavádějícího pojmu „definování měřítka“ protože fraktál existuje současně na všech úrovních měřítka. Různé urbánní procesy a mechanismy přece také fungují na různých měřítkách.

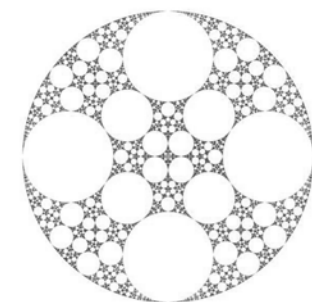
„Tato představa událostí probíhajících na různých úrovních které vnitřně napříč spolupracující nám usnadňuje porozumět tomu, jak město funguje a roste a dělá tak územní plánování méně zmatečnou záležitostí. Historická města jsou fraktály, kdežto města 20. století nejsou. Město budoucnosti se opět musí stát fraktálem. Aplikováním pečlivě vybraných ověřených prototypů z minulosti společně s pochopením nejnovější vědy a poznatků o moderních sítích můžeme vytvářet zcela nové typy současných živých měst.

Současná architektura, zahrnující i styly reagující na modernismus, zůstává většinou anti-fraktální protože odmítá organizovanou komplexitu na úrovni lidského měřítka /1cm – 2m/. Většinou se drží onoho obecného zákazu ornamentu a dekorovaných povrchů. Drží se principu čistých povrchů a jejich strukturní řeč je nesourodá. Dokud bude strukturní a spojující hierarchie města postrádat své menší měřítka, především na úrovni chodce, nebude fraktál.

SALINGAROS Nikos: Connecting the Fractal City – Key speech on the 5th Biennale „Biennial of towns and town planners in Europe“ Barcelona, 2003

## → POSTUPNÉ FRAKTÁLNÍ ODEBÍRÁNÍ HMOTY- PÓROVITÁ STRUKTURA

### POSTUPNÉ FRAKTÁLOVÉ DĚROVÁNÍ



### INSPIRACE MĚSTSKOU STRUKTUROU



### FRAKTÁLNÍ KONCEPT

**FRAKTÁL** = útvar s velkou vnitřní členitostí, jehož motiv se opakuje v nekonečně mnoha různých velikostech, např. sněhová vločka, mořské pobřeží

KRAUS Jiří a spol: Nový akademický slovník cizích slov, Ústav pro jazyk český AV ČR, Praha, 2005

„Architektonická kompozice je založená na posloupnosti zajímavých forem od vzdáleného pohledu na dům a fasádu až po jeho drobné detaily. Tento sled je velice podstatný pro udržení pozornosti diváka. Když se přiblížíme k domu a následně vstoupíme, měly by se vždy objevit další

zajímavé prvky v menším měřítku, které zrcadlí obecný záměr celé kompozice. Toto je fraktální koncept. Je to rozvinutí sobě-podobného detailu od velkého po malá měřítka.“

Carl Bovill, Fractal Geometry in Architecture and Design, p.5

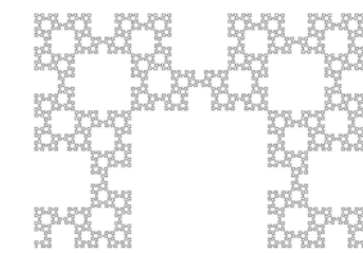
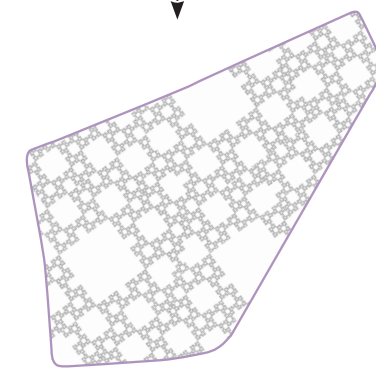
### PRINCIP NAPŘÍČ MĚŘÍTKY

„Sobě-podobnost “ jednota s rozmanitostí”, je pozitivní, kdežto sobě-Stejnost, monotónnost, monotematicnost modernismu je nudná. To samé platí o úplné nesourodosti, chaosu.“

JENCKS Charles : The Architecture of Jumping Universe:, Academy Press, Chichester, 1997, s.44

Když Frank Lloyd Wright vyzýval k inspiraci přírodou, nemyslel tím její kopírování, ale aplikaci jejího hlubšího smyslu do architektury. To, co hledal, byl význam jednoduché, specifické formy, která by byla výrazem budovy v různých měřítkách, leitmotiv. Formální elementy drží pospolu hierarchie měřítek a charakter.

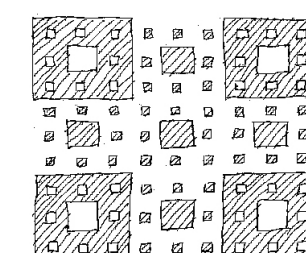
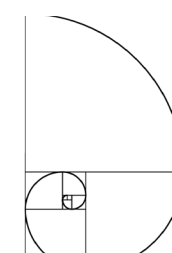
W. E. Lorenz: Fractal Geometry as an Approach to Quality in Architecture, Vídeň 2004, s.2



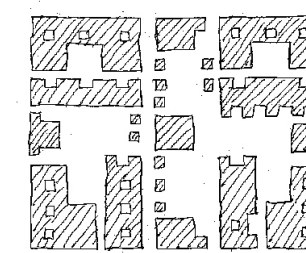
Inverzní fraktál



příklady fraktálů



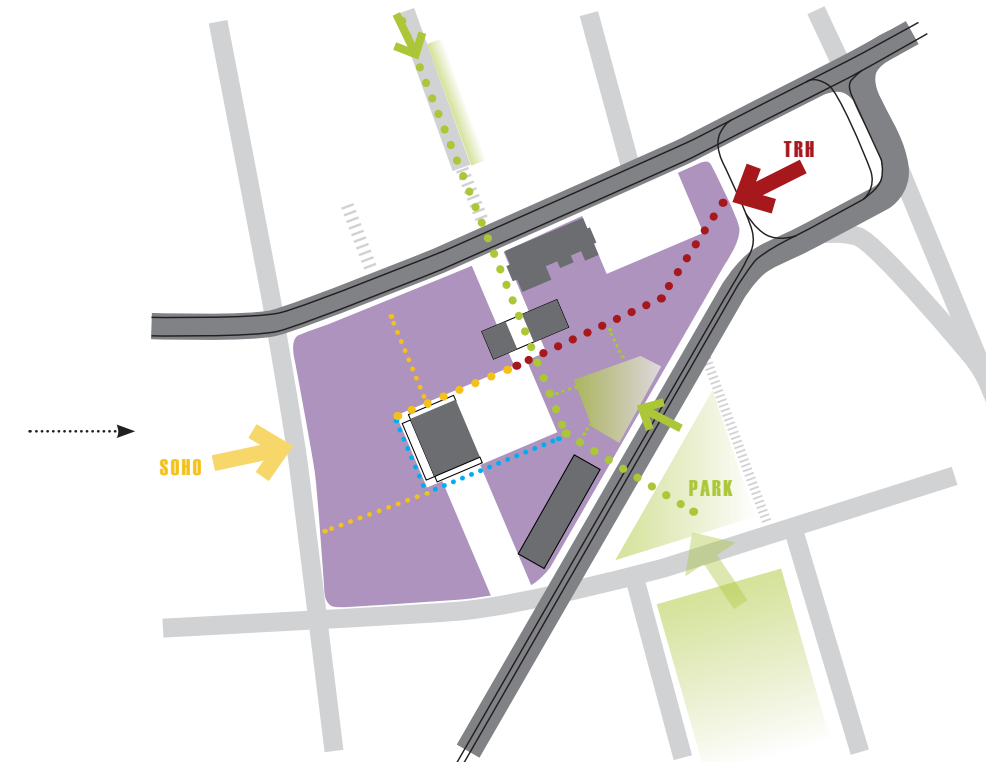
Plán nerealisticky zorganizovaného fraktálového města



Plynoucí geometrie nepravidelného fraktálu vytváří urbánní prostory



CELISTVÁ HMOTA



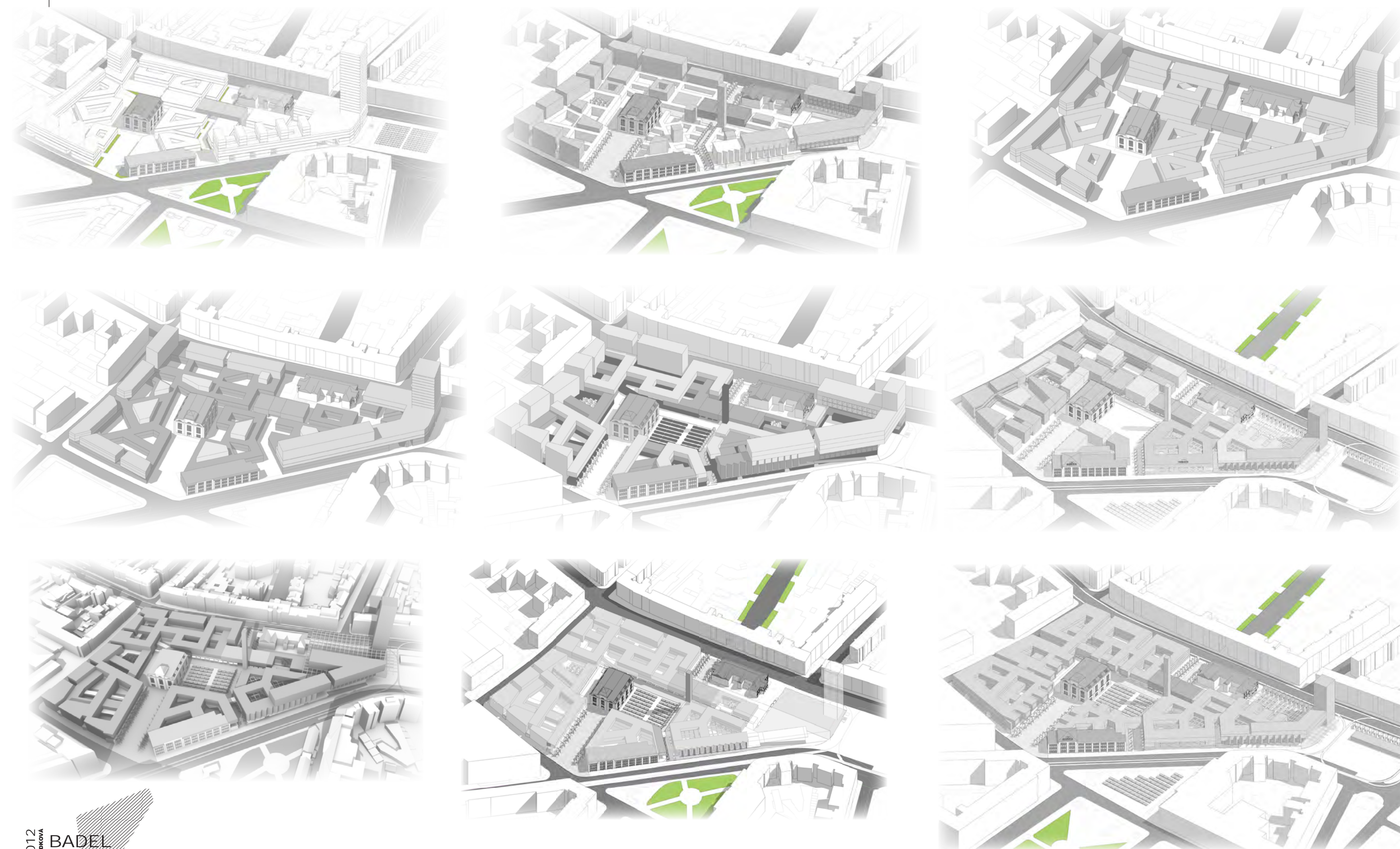
FRAKTÁLNÍ VYHLAĐAVÁNÍ HMOTY



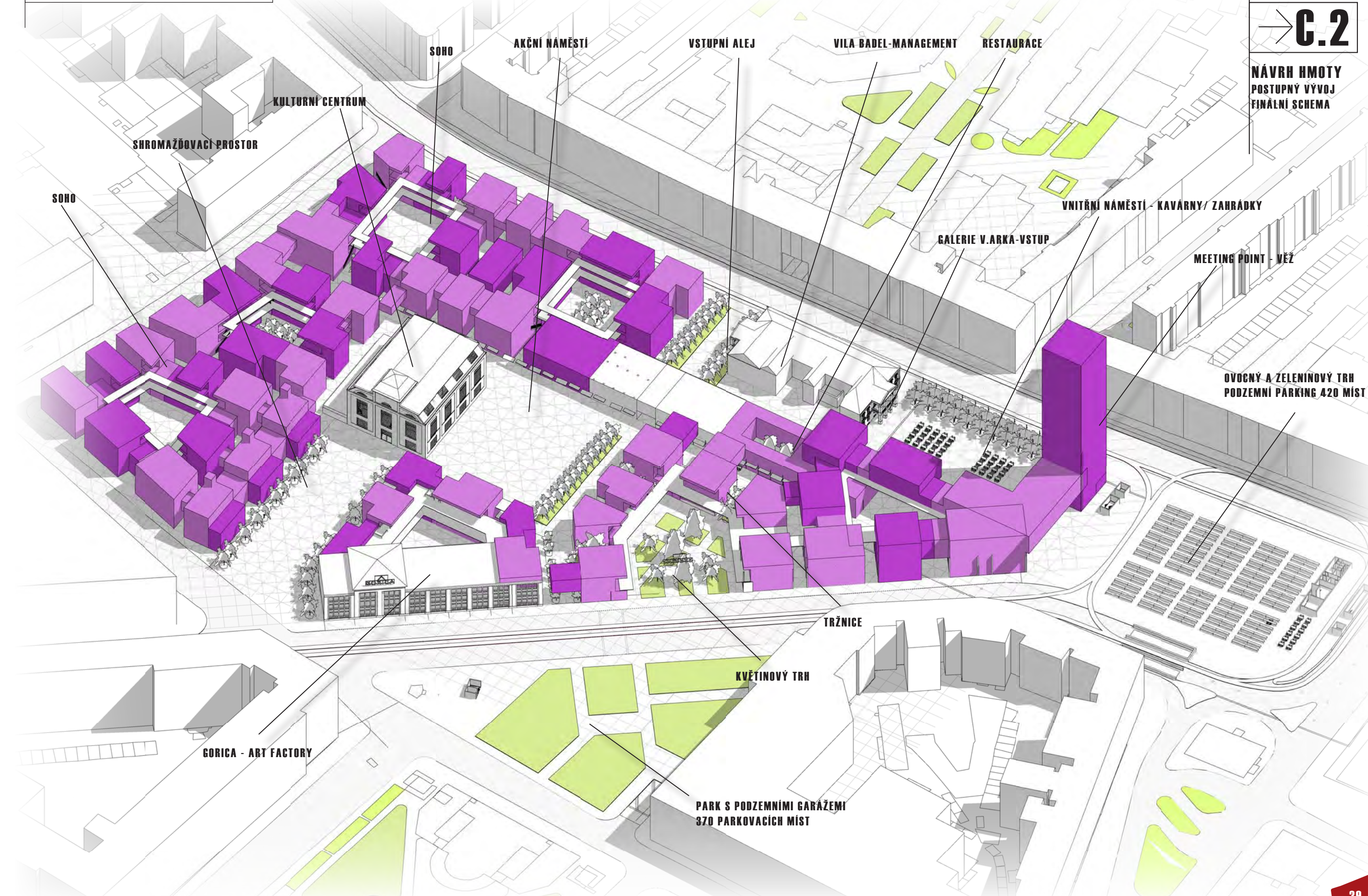
PRŮCHOZI PÓROVITÁ STRUKTURA



→ VÝVOJ HMOTY-PRACOVNÍ FÁZE



→ FINÁLNÍ SCHEMA HMOTY



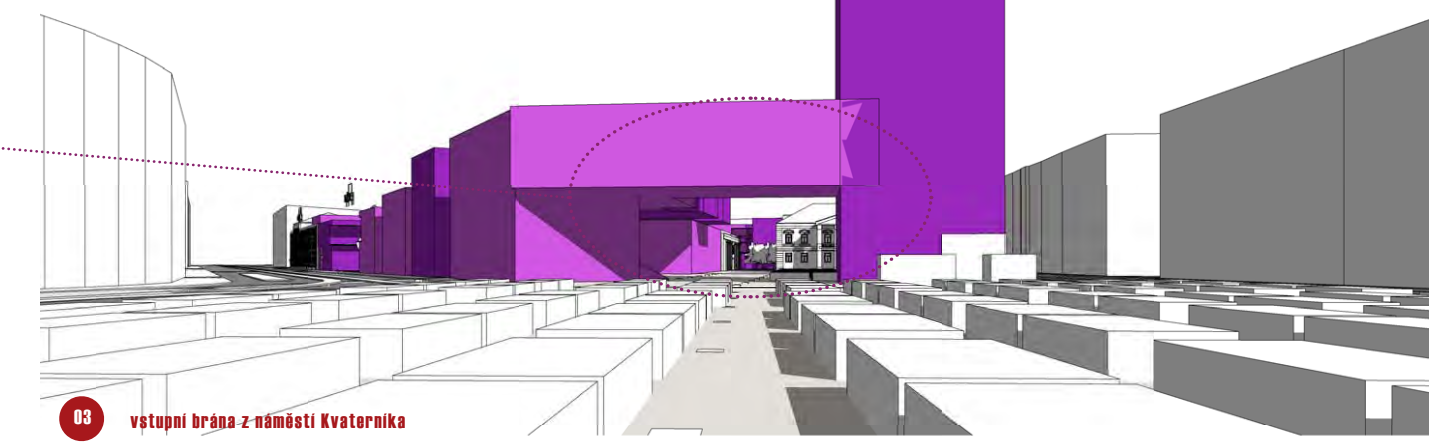
→ C.2

NÁVRH HMOTY  
POSTUPNÝ VÝVOJ  
FINÁLNÍ SCHEMA





## → ZÁKLADNÍ POHLEDY - OTEVŘENÍ HMOTY



## → C.2

NÁVRH HMOTY  
KONCEPTNÍ STUŽOVÁNÍ  
3D POHLEDY - OTEVŘENÍ





„Milujeme město, když se s ním můžeme intimně spojit. Nechá v nás hřejivou vzpomínku na prožitky, které tvoří vizuální, čichové, akustické a dotekové konexe. Všechny tyto vzpomínky se mohou formovat pouze na úrovni měřítka chodce. „Duše“ města existuje právě na těchto malých měřítkách, – křivé, nezarovnané zdi, fleky barev, odlupující se omítka, ornamenty, schůdky, kiosky, altány, pergoly, stromy na chodníku, různé kousky dláždění, něco k opření, něco k sezení atd. Bohužel jedním z realizovaných cílů modernismu bylo eliminovat tento „detritus“ s cílem „vyčistit“ neuspořádanost městských prostředí, kterou pak nahradily dlouhé, rovné ulice posílené striktním zarovnáním budov. Avšak právě tato neuspořádanost a rozmanitost byla tou organizovanou komplexitou která je dělala živými.“

SALINGAROS Nikos: Connecting the Fractal City – Klíčový projev na pátém bienále „Biennial of towns and town planners in Europe“ Barcelona, 2003

Projekt Badel Blok je pro mě možností vytvoření moderní komplexní živé městské tkáně která vykazuje respekt k tradici a historii místa. Celý koncept má být protipólem k dnešním developerským projektům zaměřeným čistě na komerci a zisk, a snaží se ukázat alternativní, neméně výdělečné, ale zato udržitelnější, na člověka více zaměřené řešení atraktivního území v centru velkoměsta. Z přirozených tkání měst jsou pěší vytlačováni do uměle vytvořených pěších pasáží a veřejných prostorů uzavřených v nákupních a komerčních centrech. Tyto „bubliny“ vytržené z okolního prostředí ale člověku neposkytují žádnou kvalitu, ani potřebné vjemy a interakce s okolím. Přirozený život města tak strádá.

Důležitým poznatkem při cestě do Záhřebu bylo, že si město i přesto že má spoustu komerčních center ještě poměrně zachovalo denní i noční život v ulicích a prostory skryté uvnitř bloků, kde jsou kluby, bary či divadla poskytují určité překvapení z prostoru i určitou atmosféru. V oblíbě Záhřebčanů jsou vedle kaváren a barů i tradiční trhy, kde je po celý den rušno.

Hlavním přístupem při řešení pro mne tedy bylo navázat na tyto kvality a blok uzavírat a nevytvářet umělý vnitřní svět, ale naopak ho otevřít veřejnosti vytvořením městské tkáně příjemné pro pěší, s pasážemi, zákoutími a veřejnými/ polo-veřejnými prostory pod širým nebem, která bude mít svou specifickou identitu a poskytne průchozímu rozmanitou škálu vjemů, prostorů a atmosfér.

Pro docílení záměru bylo nutné stanovit programovou náplň a k ní odpovídající hmotovou strukturu. Industriální historické tradice s podporou designu a přítomnost jednoho z nejvýznamnějších záhřebských trhů mě dovedla k programovému konceptu SOHO, hustě prolnuté zrnité struktury, kde se mísí program trhu, bydlení, práce, tvorby, kultury a volnočasových aktivit. Památkově chráněná torza někdejší továrny se vybízejí k využití pro kulturní účely, které doplňují program bydlení spojeného s prací. Program trhu k sobě přitahuje celou řadu doplňkových funkcí jako restaurace, kavárny, bary, které zase slouží ostatním funkcím. Tak je možné udržet nepetržitý život bloku od ranních hodin, kdy začínou trhovci připravovat své stánky a lidé si budou číst noviny u ranní kávy, přes běžnou pracovní dobu kdy ožije business centrum i dvory soho, kde lidé bydlí a zároveň pracují, přijedou sem lidé na schůzku či na jednání, restaurace a kavárny se zaplní záhřebským kavárenským životem, trh bude nabízet všechny druhy zboží, umělci otevřou své dílny, kde budou pracovat, přes podvečerní hodiny, kdy se začne trh sklízet a ožije taneční škola, klubové aktivity, fit centra, otevřou se bary, kam lidé zajdou společně na sklenku po práci, až po večerní hodiny, kdy se probudí k životu kulturní centrum, menší kinosály, dvůr „art factory“ případně proběhne nějaký koncert na náměstí uvnitř bloku a zároveň začnou žít kluby a bary v jednotlivých dvorech SOHO i v pasážích trhu a noční klub ve věži. Během víkendových dnů proběhnou na centálním náměstí třeba bleší trhy, trhy s uměním místních ateliérů nebo proběhne třeba workshop vaření, promítání, výstava či jiná akce.

Koncept hmoty při takovéto představě o prostorech a náplni mě tedy logicky vedl k modelu pórovité houbovitě struktury, která souvisle zaplní celý prostor bloku, obteče torza továrních budov a postupně se podle potřeb bude vyhlodávat. Postupné vyhlodávání celé struktury menšími a menšími „výkusy“ jako obecný princip procházející napříč měřítky od celku až po pórovitou strukturu použitých materiálů je ve své podstatě fraktální přístup, který dnes mnoho urbanistů vidí jako klíč k živému uspořádání městských tkání, které kdysi města měla ale nástup aut a velkých měřítek urbánních struktur se strohou geometrií ho vytlačil.

„Živá města mají vnitřní fraktální vlastnosti, jako všechny živé systémy. Růst populace a počtu aut tlačil urbanisty 20. století k zavedení geometrické, nefraktálové typologie. Fraktálové vlastnosti tradičních měst byly vymazány s ničivými následky pro městskou tkáň. Aplikováním pečlivě vybraných ověřených prototypů z minulosti společně s pochopením nejnovější vědy a poznatků o sítích můžeme vytvářet zcela nové typy současných živých měst.“

SALINGAROS Nikos: Connecting the Fractal City – Klíčový projev na pátém bienále „Biennial of towns and town planners in Europe“ Barcelona, 2003

Fraktály jsou komplexní struktury pohybující se mezi řádem a chaosem. Tím, že opakují princip na mnoha úrovních měřítek se stírá hranice mezi architekturou s urbanismem. Struktura bloku je vlastně město ve městě, kde se jednotlivé urbánní prostory podobně uspořádání dispozic. Posloupné fraktální „vyhlodávání“ hmoty není striktně pravidelné a dává tak vzniknout různým výklenkům, zákoutím, dvorům, náměstím, průchodům, terasám či lodžím. Jednolitost této struktury umocňuje použití stejného druhu kamene jak na terénu tak na budovách. Tato jednolitá kamenná struktura poskytne neutrální pozadí pro barevný život který se v ní má rozrůst a zaplní ji – květináče, opěná kola, pomalované zdi, ateliery umělců, pověšené prádlo, tržiště, květiny, stolky, kusy trávníků apod.

Celá struktura je výškově mezi 10,5m – 15m čímž je měřítkově menší a nižší než okolní zástavba, zato je ale intenzivnější a nechává vyniknout industriálně hodnotné památky. Fraktálový charakter podporuje udržitelnost struktury – tvoří ji dílčí malé jednotky, které jsou celkem variabilní a přestavitelné dle potřeby. Pokud např. zkrachuje dílčí jednotka, v rámci celku to chod areálu neohrozí a nahradí se jinou náplní. Shluky bydlení s pracovním zázemím okolo dvorů, které se dají přirovnat k obývacím pokojům struktury dávají jejím obyvatelům možnost vytvořit si vlastní identitu a charakter tohoto sdíleného prostředí. Identifikace obyvatel s místem jim má dodat chuť nebýt lhostejní k prostředí jako to bývá u anonymních struktur a nechat jim možnost spolupodílet se na jeho dotváření.

## → BIBLIOGRAFIE K PROJEKTU

ALEXANDER Christopher, ISHIKAWA Sara, SILVERSTEIN Murraz: *A Pattern Language – Towns, Buildings, Construction*, Oxford University Press, New York 1977

ALEXANDER Christopher: *Město není strom* (Architectural Forum 1965) in Urbanistická čítanka I. vybrané texty urbanistické literatury 20. století. ČKA, Praha, 2007, str. 48-56

MOUSSAVI Farshid and KUBO Michael: *The Function of Ornament*, Actar, Barcelona, 2006

SALINGAROS Nikos: *Connecting the Fractal City* – Klíčový projev na pátém bienále „Biennial of towns and town planners in Europe“ Barcelona, 2003, publikováno v PLANUM-The European Journal of Planning On-line, 2004, a jako 6. kapitola Principles of Urban Structure, Techne Press, Amsterdam 2005

BOVILL Carl: *Fractal Geometry in Architecture and Design*, Birkhauser, Boston, 1996

BATTY M., LONGLEY P.: *Fractal Cities*, Academic Press, London, 1994

BLAU Eve & RUPNIK Ivan: *Project Zagreb- Transition as Condition, Strategy, Practice*, Actar edition, Barcelona 2007





→ **C.3**

SITUACE  
ŠIRŠÍCH VZTAHŮ  
1:2000



SMĚR CENTRUM ←

SMĚR DOLNÍ CENTRUM  
NABÍRAČI BUS/VLAK

→ OKOLNÍ ZASTAVKA CHRÁNĚNÉ BUDOBY ZELÉN TRAMVAJOVÉ KOLEJE ZASTAVKA MHD OCHRZY TRŽNICE ART / BUSINESS FACTORY VĚZ-DOMINANTA OCHRZY SOHO TRN ZASOBOVACÍ PAS PRO TRN

→ **C.4**

SITUACE  
ŘEŠENÉHO MÍSTA  
1:1000

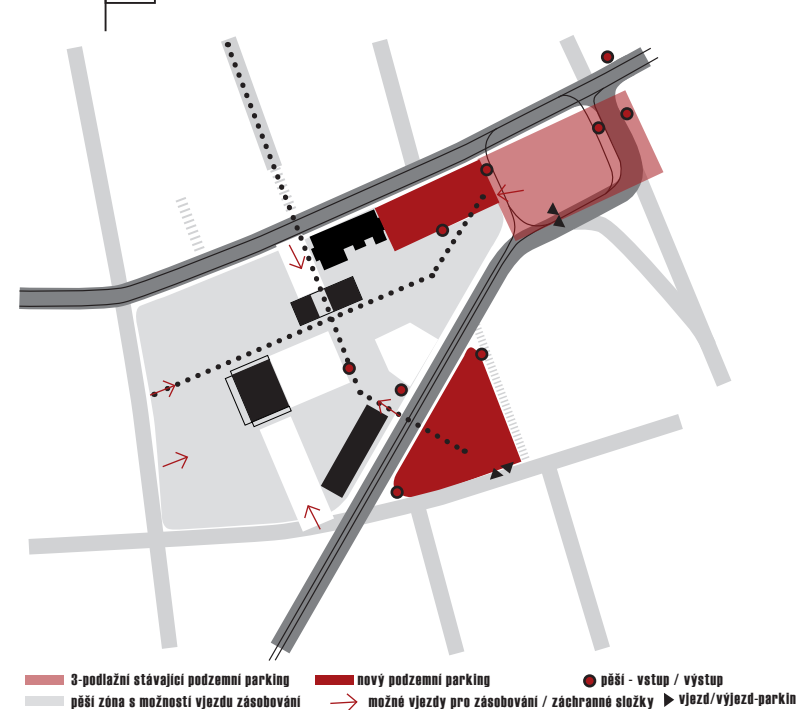


/ LEGENDA → OKOLNÍ ZASTAVKA CHRÁNĚNÉ BUDOBY KAMENNÉ KLÁŽENÍ / POCHOZI I PRJEZDOVA OPRAVA ZELÉN TRAMVAJOVÉ KOLEJE ZASTAVKA MHD VSTUPY PRO VEŘEJNOST / VSTUPY DO KOMERČNÍCH JEDNOTEK VSTUP DO SOUKROMÝCH PROSTOR/SLUŽEBNÍ VSTUPY VSTUP NA POLOVĚŘEJNÉ PAVLAJE PODCROD Z PARKINGU PODZEMNÍ PARKING -VJEZD PODZEMNÍ PARKING -PĚŠÍ VSTUPY / VYSTUPY TRN PROJEKČNÍ STANOVY VODNÍ PRŮVOD - FONTÁNA Z TERÉNU ELEKTRICKÁ PŘÍPOJKA K SÍTĚ V ZEMI LAVČKY KRYTÉ VSTUPY/VYSTUPY A VYTŘNÝ Z PODZEMNÍCH GARÁŽÍ

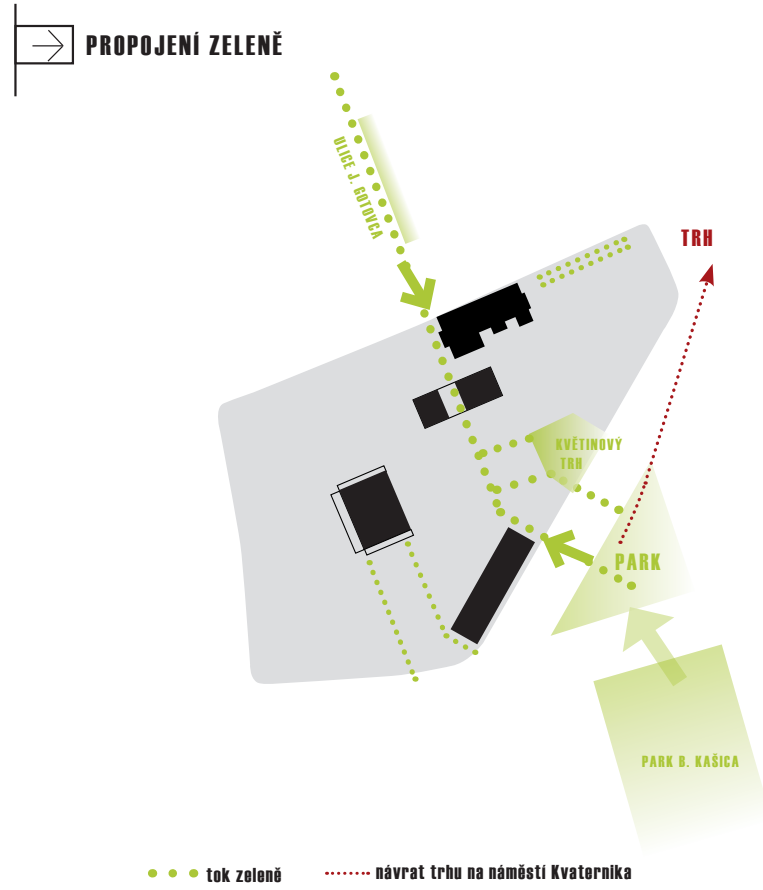


Zásobování tržiště na Kvaterníkově náměstí je zajištěno jednosměrným zásobovacím pásem s nájezdem ze severu, z ulice Vlaška, při západní hraně po tramvajových kolejkách a pásem pro vykládku / nakládku při jižní hraně náměstí, odkud se dále napojuje na ulici Šubičeva ve směru do centra. Květinovému trhu při ulici Šubičeva slouží pro vykládání/nakládání zboží záliv podél ulice. V případě nutnosti mohou zásobovací dodávky vjet po terénu dovnitř bloku při respektování pravidel pěší zóny. Stejně tak mohou rezidenti v případě potřeby zajet vozidlem dovnitř bloku, avšak pro parkování jim poslouží zmíněné podzemní garáže, ze kterých je krátká docházka vzdálenost.

### 03 SCHEMA ZÁSOBOVÁNÍ PO TERÉNU



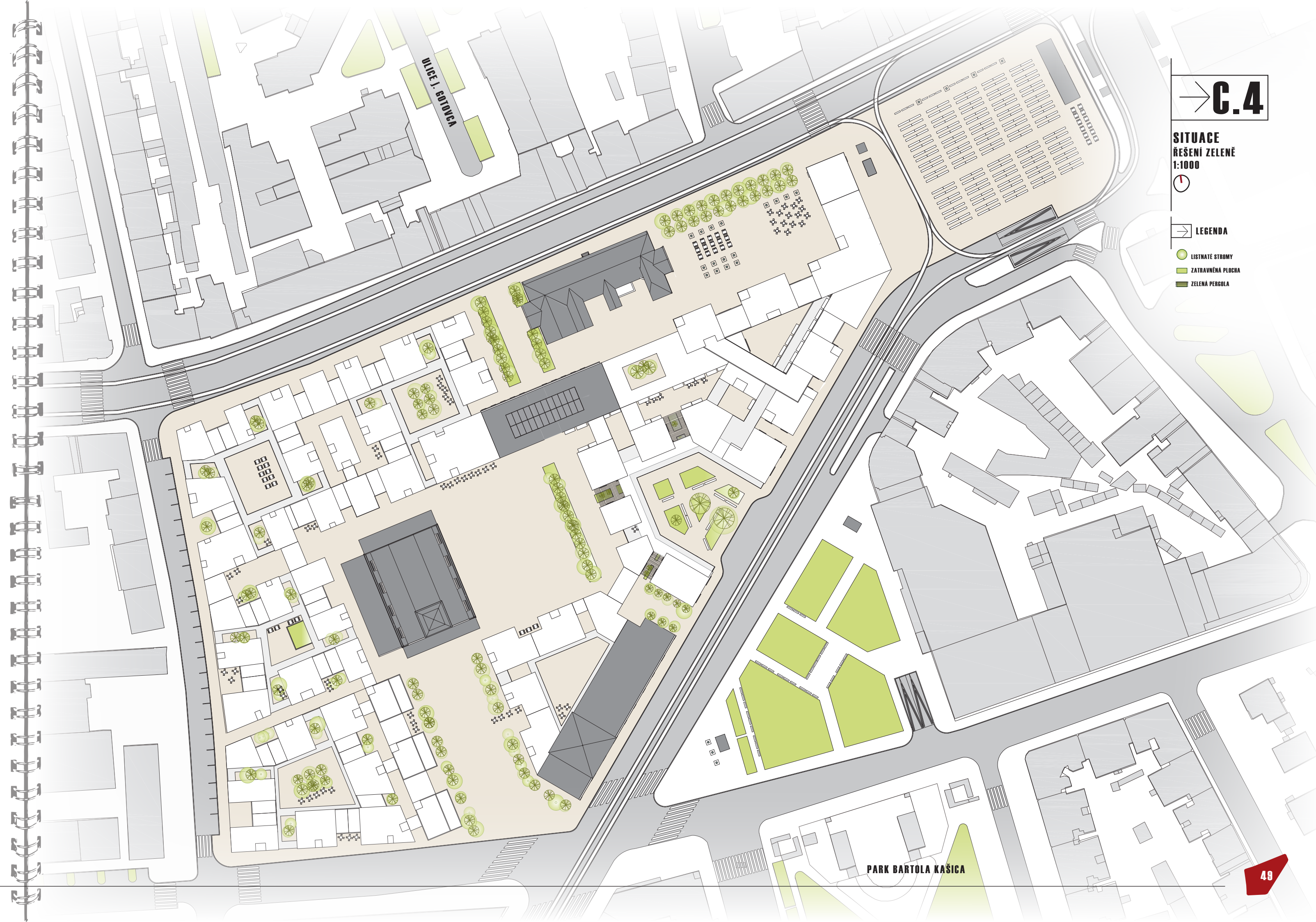




### \_Řešení zeleně

Návrh zeleně propojuje stávající pás zeleně přicházející od jihu /park Bartola Kašica/ s pásem přicházejícím ze severu /ulice J. Gotovca/. Na jihu propojení vzniká novou zelenou plochou namísto stávajícího tržiště, pod kterou se nachází nové parkovací garáže. Tato plocha je vzhledem k podzemním garážím pod parkem pouze zatravněná. Pás se dále přes ulici Šubičeva vlévá dovnitř bloku v podobě květinového trhu a z něho pokračuje pásy zeleně ve formě zelených pergol v průchodech tržnice na „akční náměstí“, kde se spojí se zelenou osou přicházející od severu. Odtamtud dobíhá zelený pás z ulice J. Gotovca uvnitř bloku, na kterou navazuje obnovená někdejší alej stromů /topoly/ vedoucí k vstupní bráně do továrny, kudy se pak dostává na „akční náměstí“. Vedle této severojižní zelené osy lemuji stromy i shromažďovací prostor jižně od kulturního centra a doplňují zákoutí a dvory v celé struktuře, zejména boční klidové dvory SOHO bloků. Zelené pergoly jsou navrženy i pro stínění střešních teras v soho struktuře, na úrovni ZNP. Dvojřadí listnatých stromů odděluje i rušnou ulici Vlaška od vnitřního náměstí a zároveň drží uliční čáru bloku.

### REFERENCE ZELENĚ





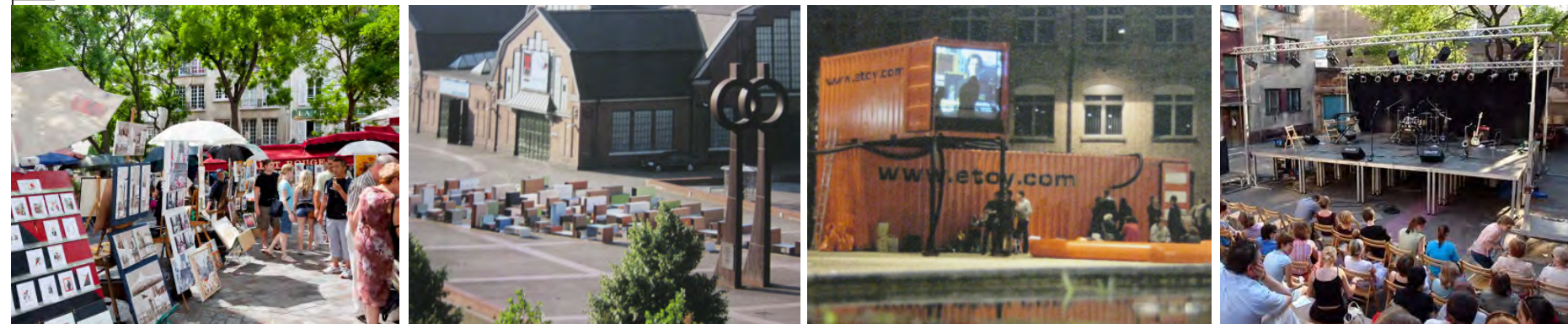
# 01 SOHO STREETS & NOOKS



# 02 MARKET SOUKA



# 04 MULTIFUNCTIONAL SQUARE - EVENTS/ART MARKETS/ FLEA MARKETS



# 05 MARKET STREET



# 06 ART FACTORY & COURTYARD



# 07 CULTURAL CENTER



# 08 SOHO COURTYARDS



# 08 INNER SQUARE



# C.4

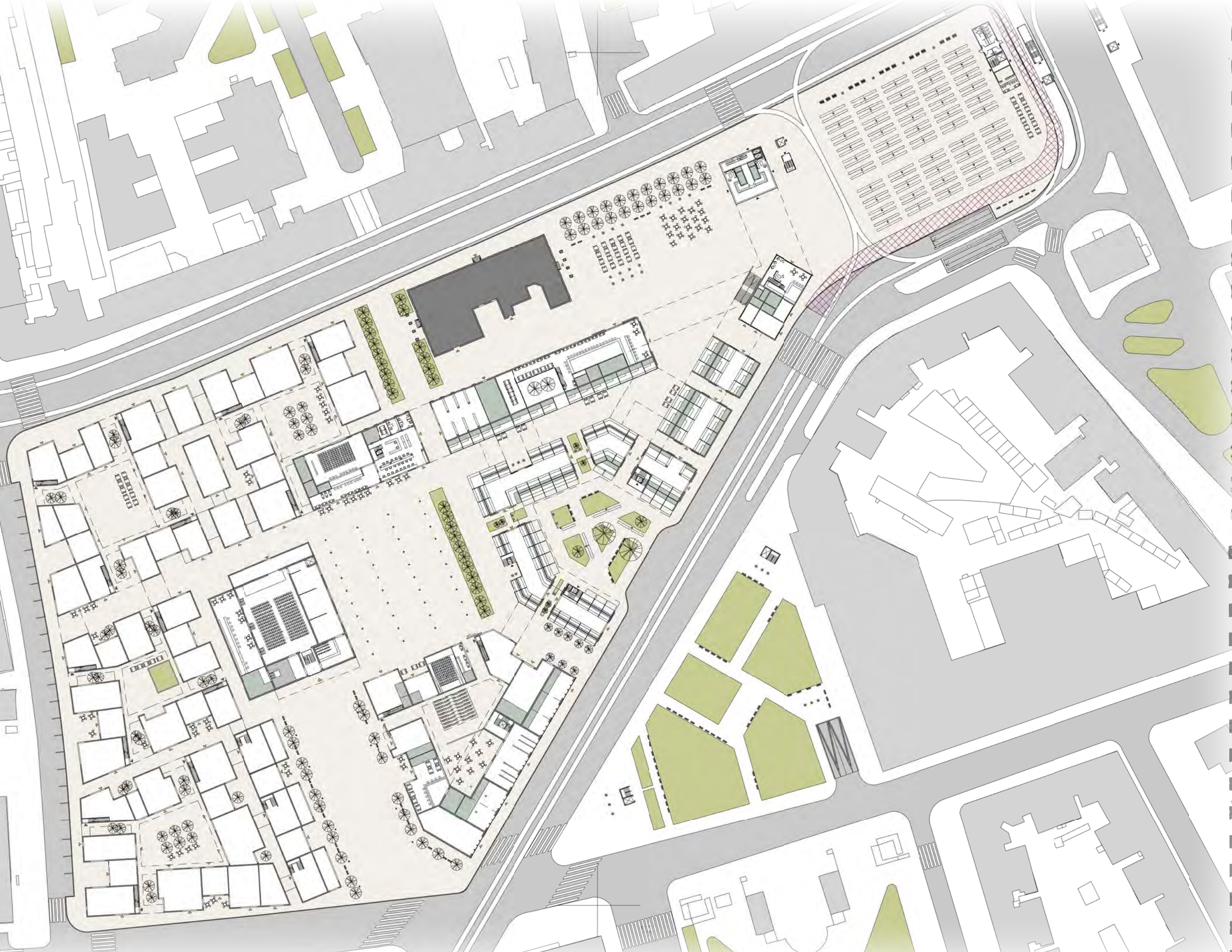
# SITUACE KONCEPCIJNÍ SCHEMA PROSTORŮ

# 03 SOHO STREETS & NOOKS





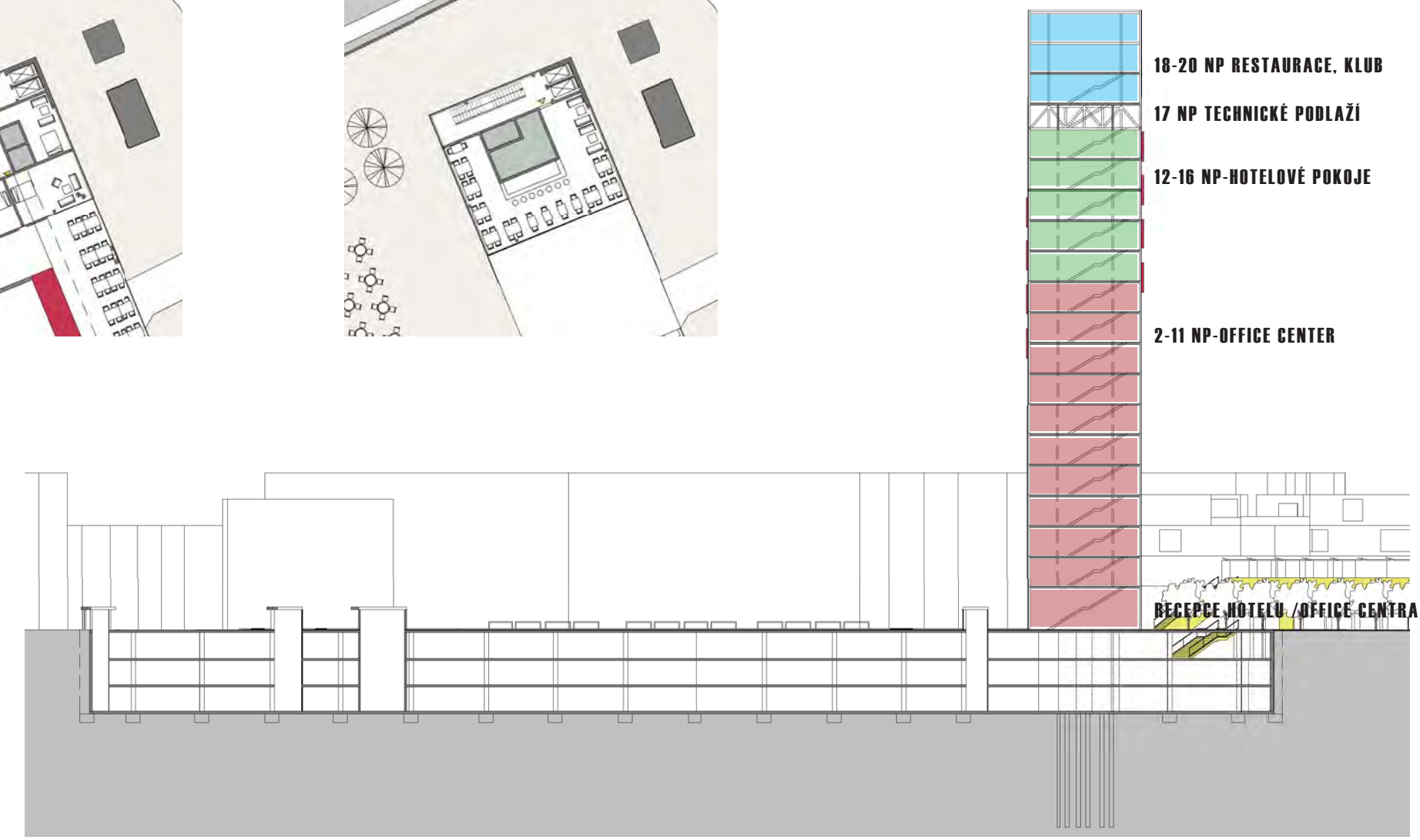
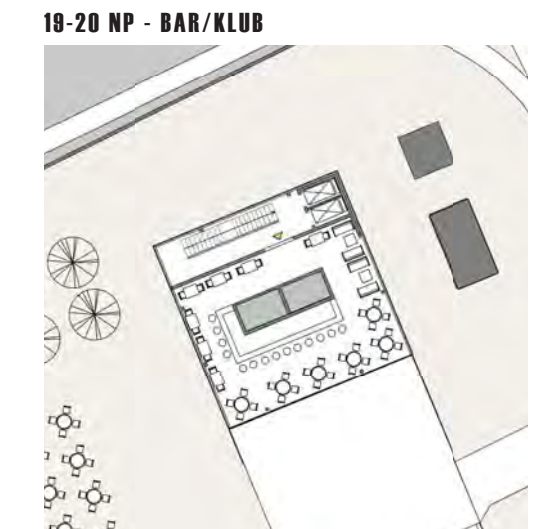
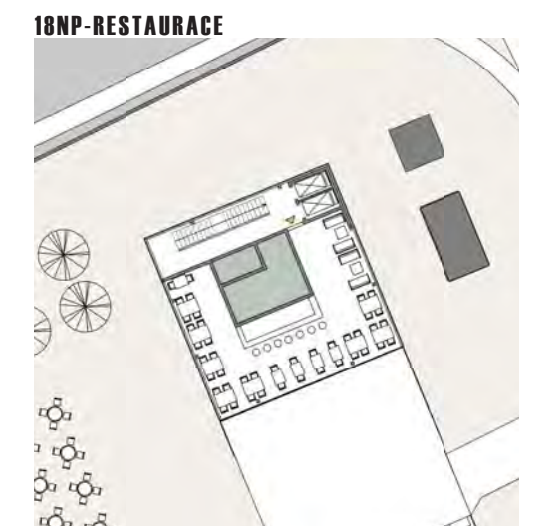
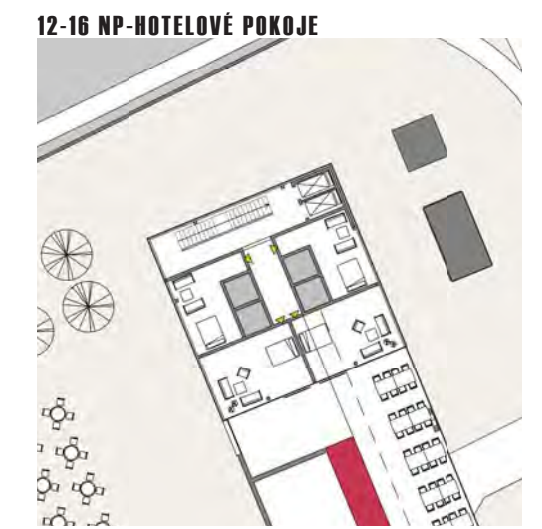
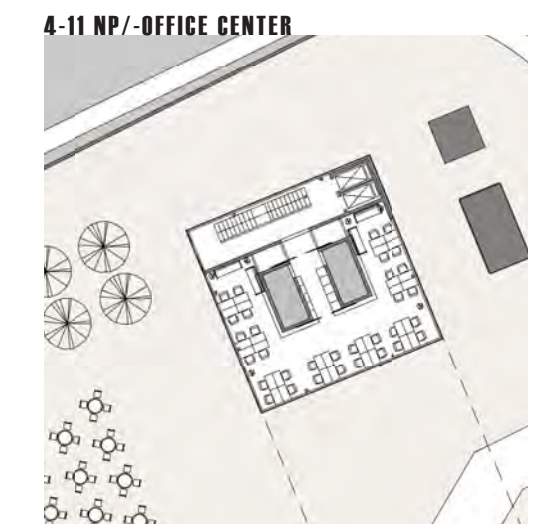
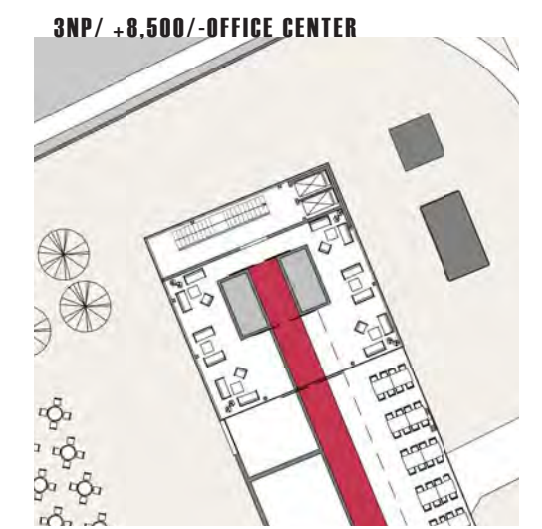
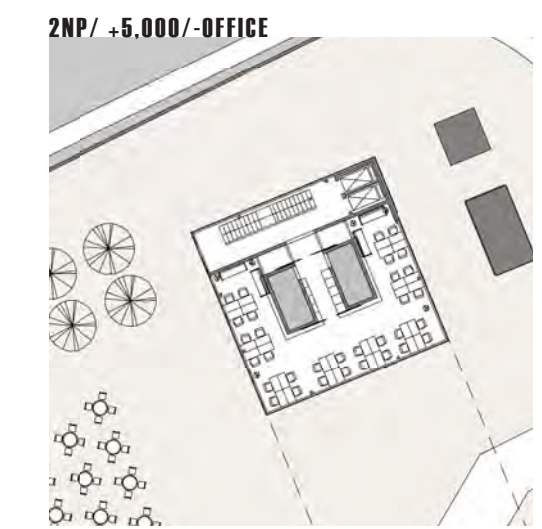
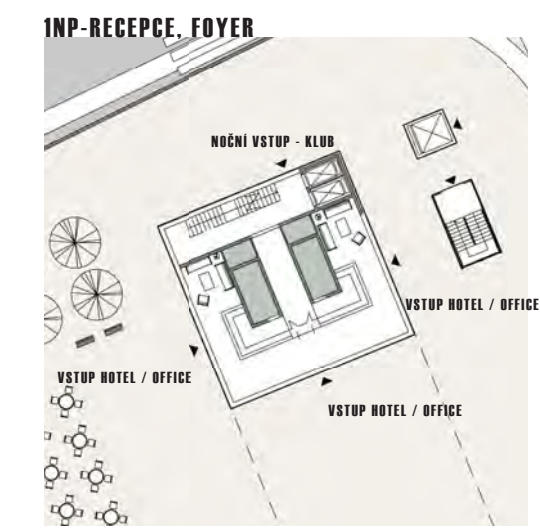
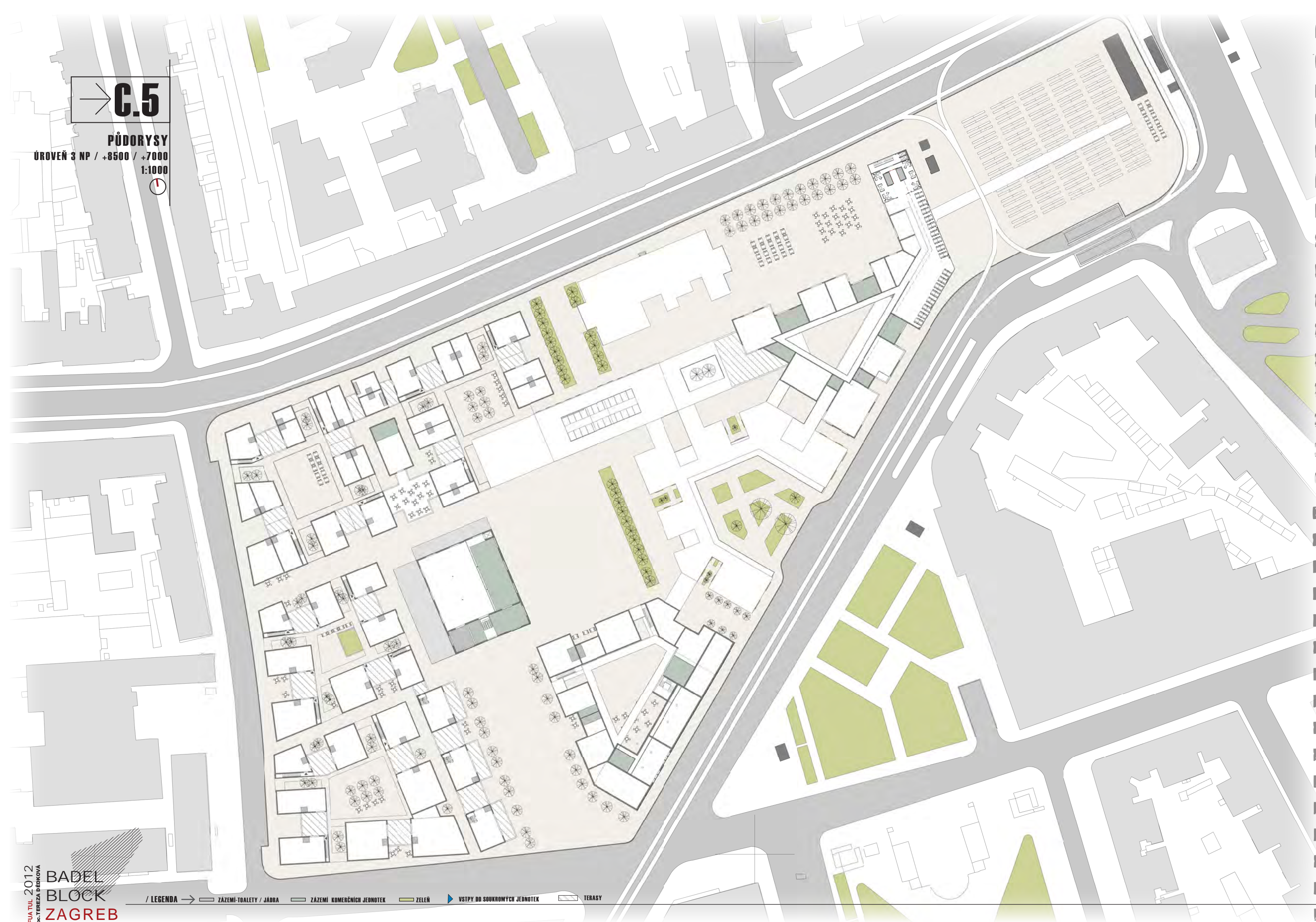
C.5  
PŮDORYSY  
PARTER  
1:1000



C.5  
PŮDORYSY 3NP  
+7.000 / + 8.500  
1:1000









→ **C.5**

SCHEMA VYUŽITÍ  
PATER  
1:1000



BUSINESS FACTORY

TRN

STÁNKY / CAFE

ART FACTORY

UMĚNÍ PRO VEŘEJNOST/ KULTURA

DÍLNA / OBCHOD

VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

HOSTEL

KLUB / BAR/ ZÁBAVA

SONO



→ **C.5**

SCHEMA VYUŽITÍ  
ÚROVEŇ 2NP  
1:1000



BUSINESS FACTORY

TRN

STÁNKY / CAFE

ART FACTORY

UMĚNÍ PRO VEŘEJNOST/ KULTURA

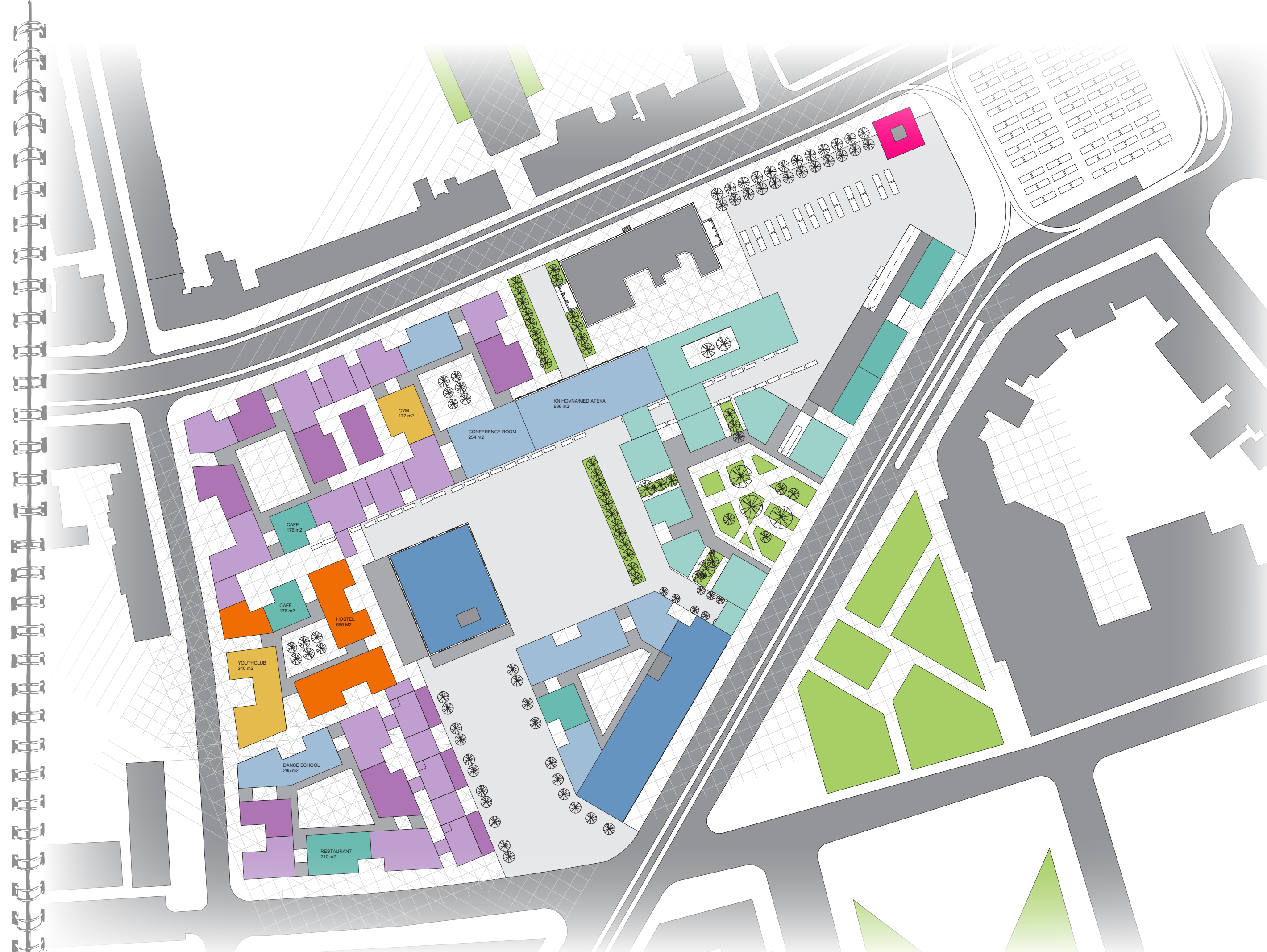
DÍLNA / OBCHOD

VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

HOSTEL

KLUB / BAR/ ZÁBAVA

SONO



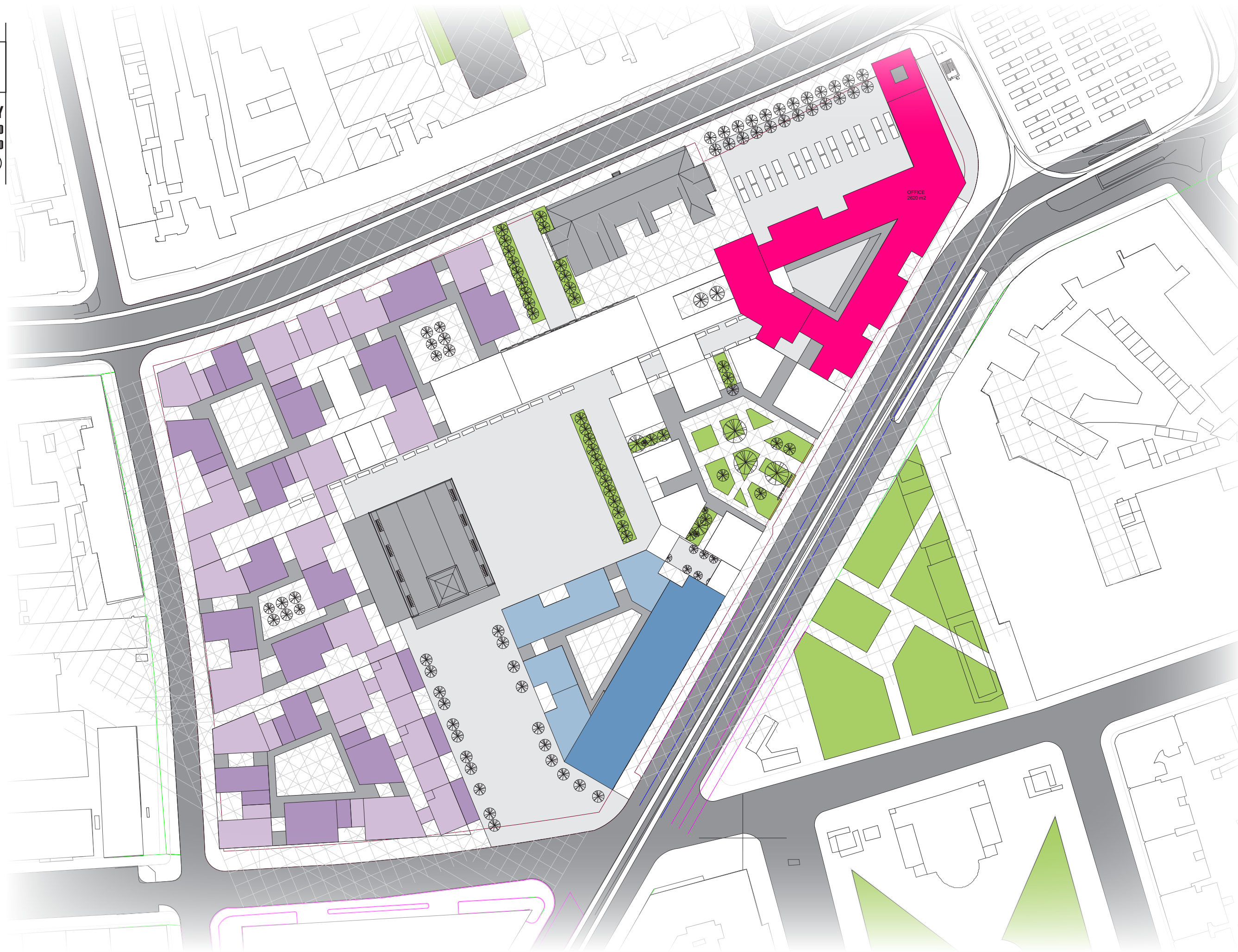


→ **C.5**

PŮDORYSY  
+8.500  
1:1000

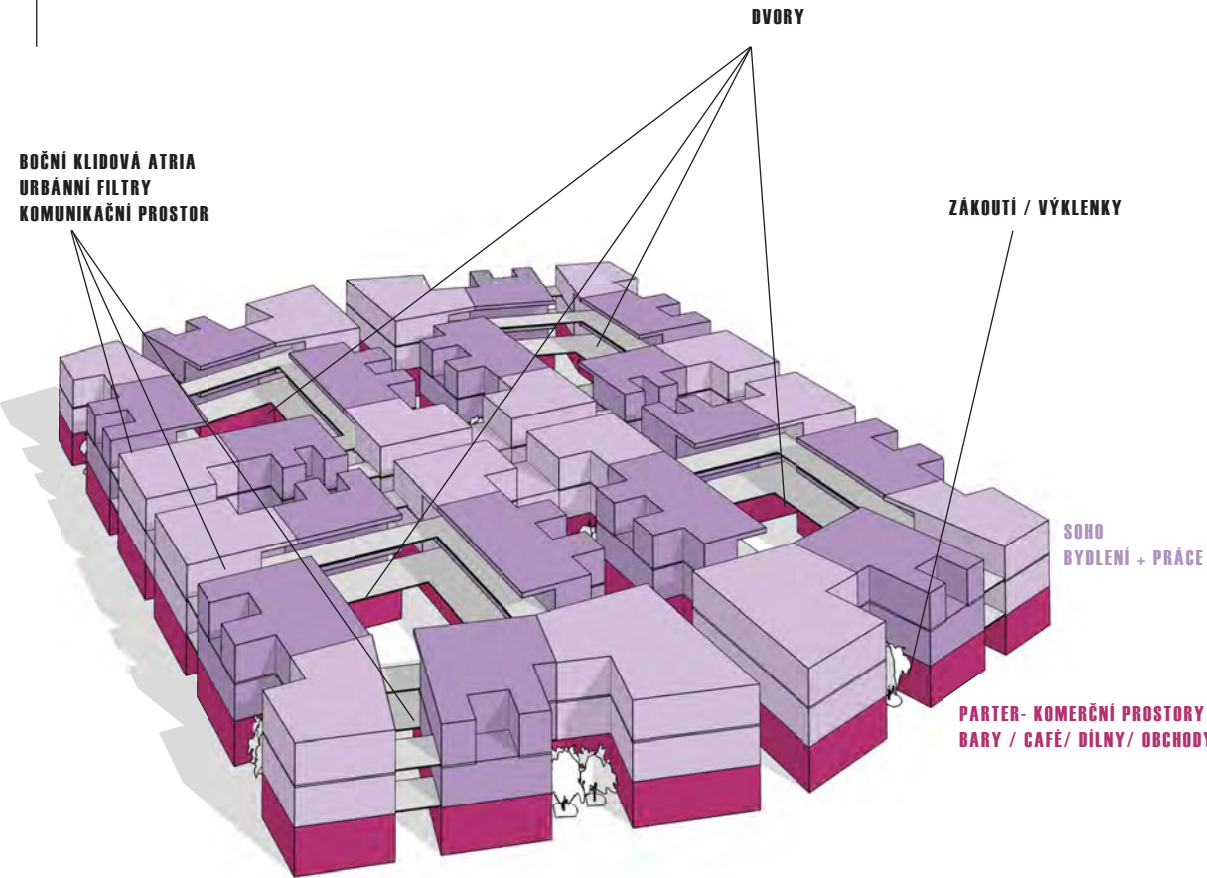


BUSINESS FACTORY  
TRN  
STANKY / CAFE  
ART FACTORY  
UMĚNÍ PRO VEŘEJNOST/ KULTURA  
DILNA / OBCHOD  
VOLNOČASOVÉ AKTIVITY  
HOSTEL  
KLUB /BAR/ ZABAVA  
SOHO



→ **SOHO - VZOROVÝ BLOK**

ROČNÍ KLIDOVÁ ATRIA  
URBÁNNÍ FILTRY  
KOMUNIKAČNÍ PROSTOR



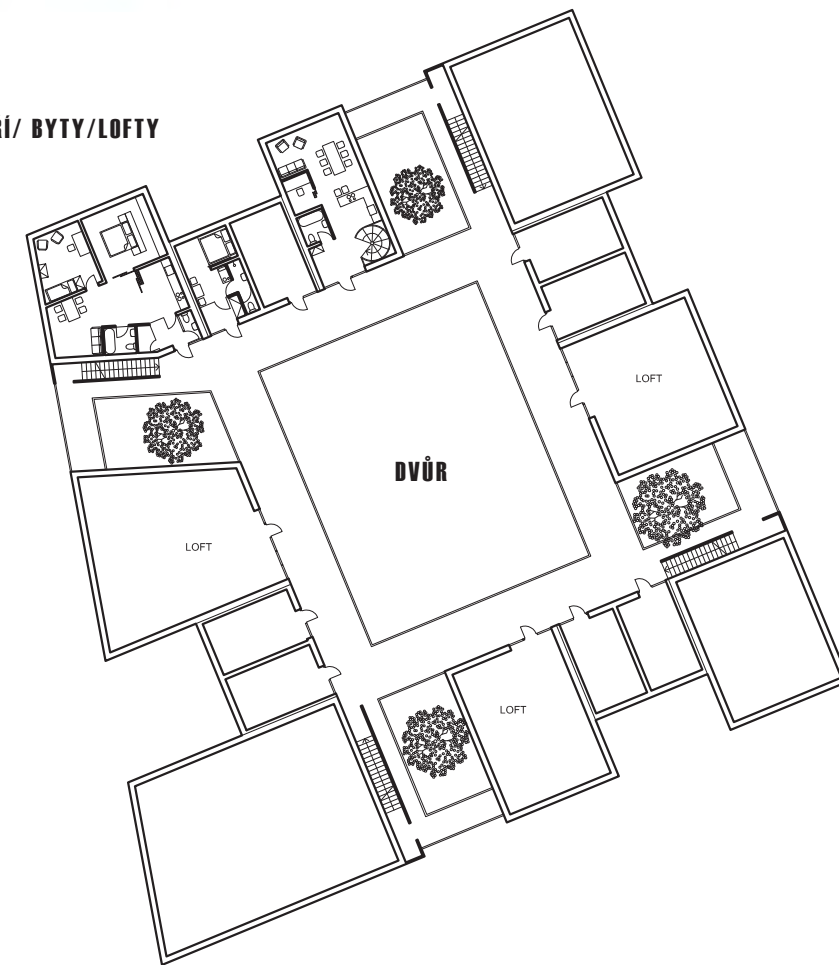
ZÁKOUTÍ / VYKLENKY

SOHO  
BYLENÍ + PRÁCE

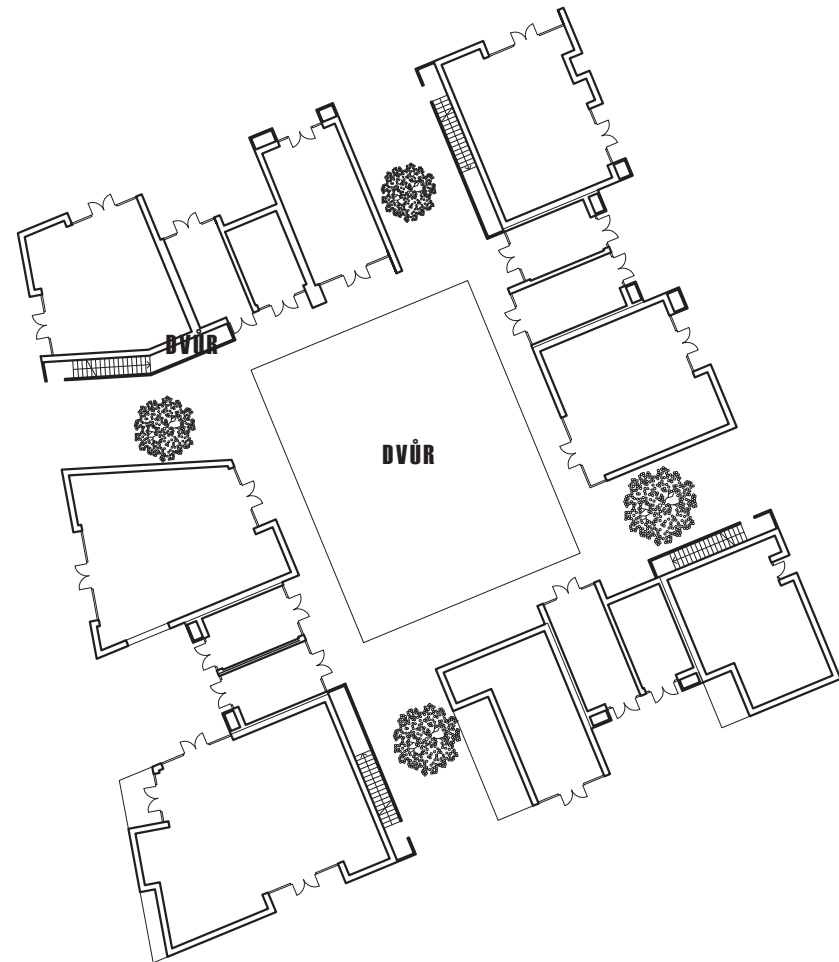
PARTER - Komerční prostory k pronájmu  
BARY / CAFE/ DILNY/ OBCHODY / SLUŽBY...

1NP / +4000/ BYTY S KANCELÁŘI/ BYTY/LOFTY

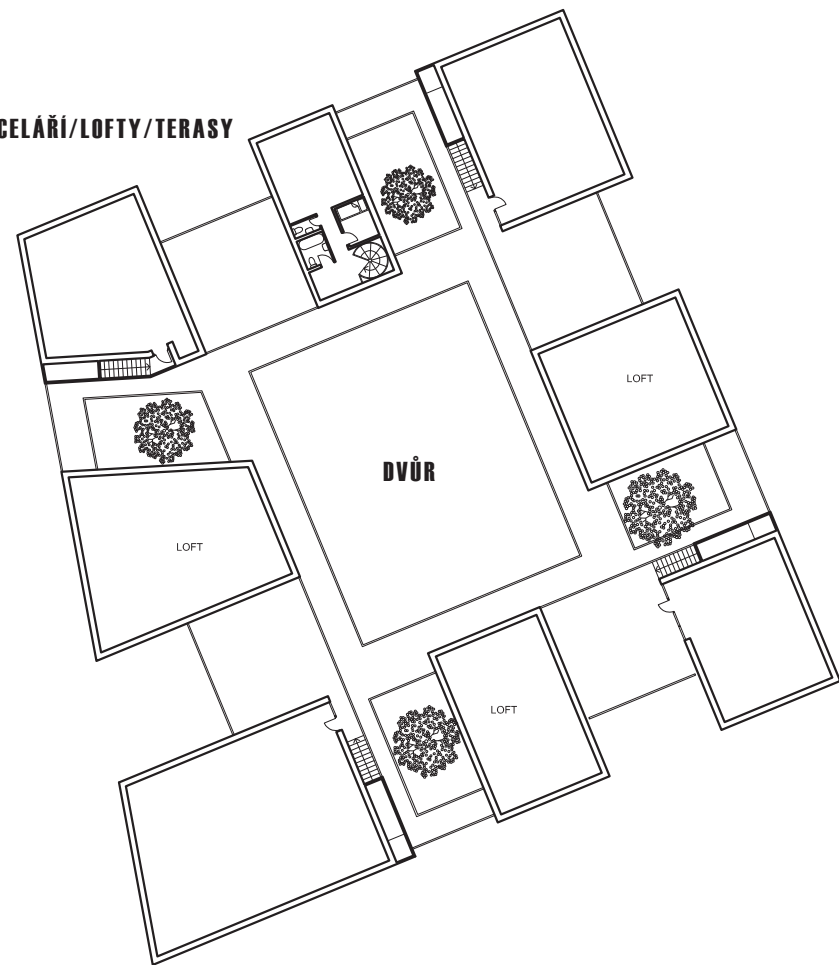
3 TYPY BYTŮ



/PARTER - Komerční pronajimatelné prostory



2NP / +7000/ BYTY S KANCELÁŘI/LOFTY/TERASY



→ **C.5**

PŮDORYSY  
SCHEMA SOHO JEDNOTKY  
1:500

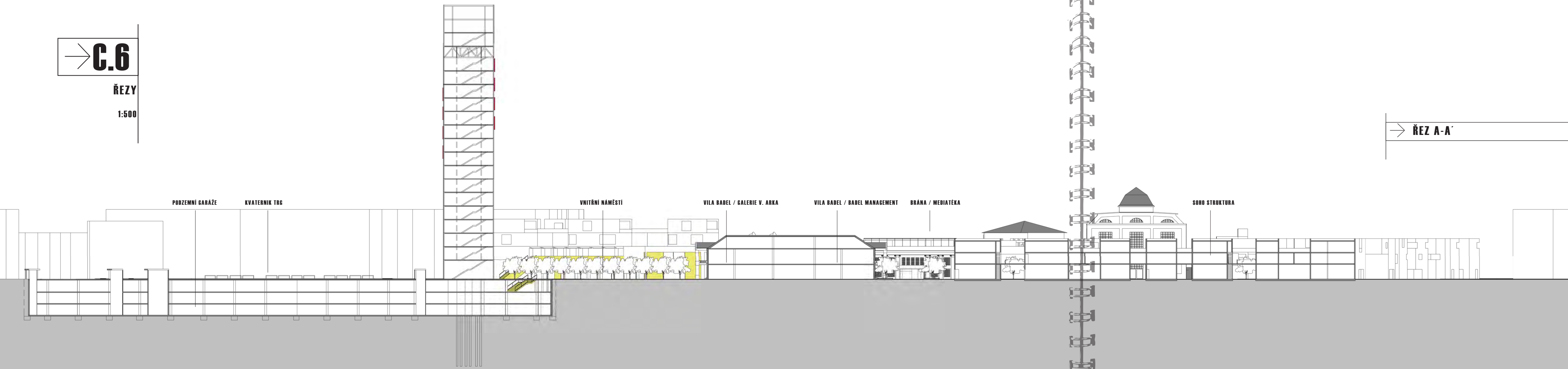
DODĚLAT...



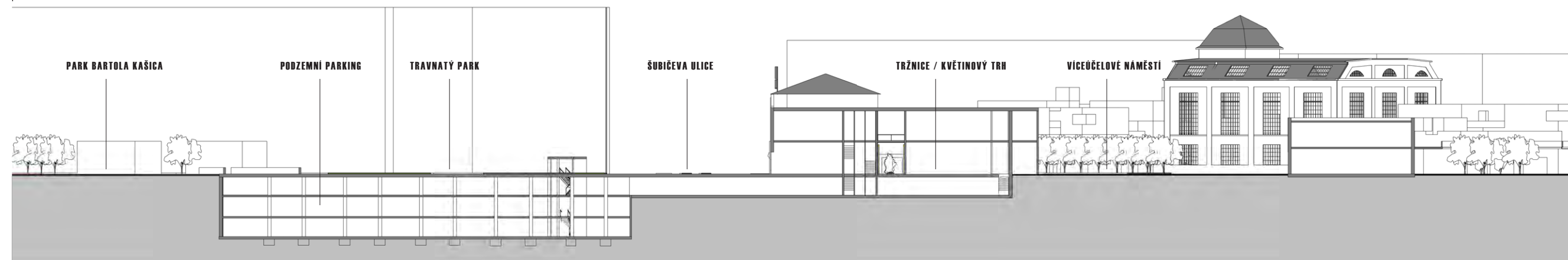
→ **C.6**

ŘEZY

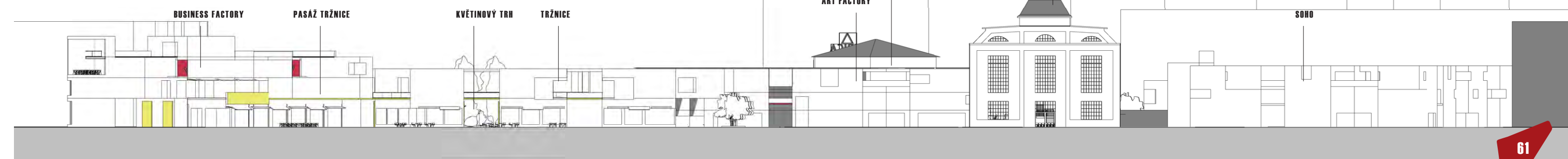
1:500



→ **ŘEZ B-B'**



→ **ŘEZ C-C'**

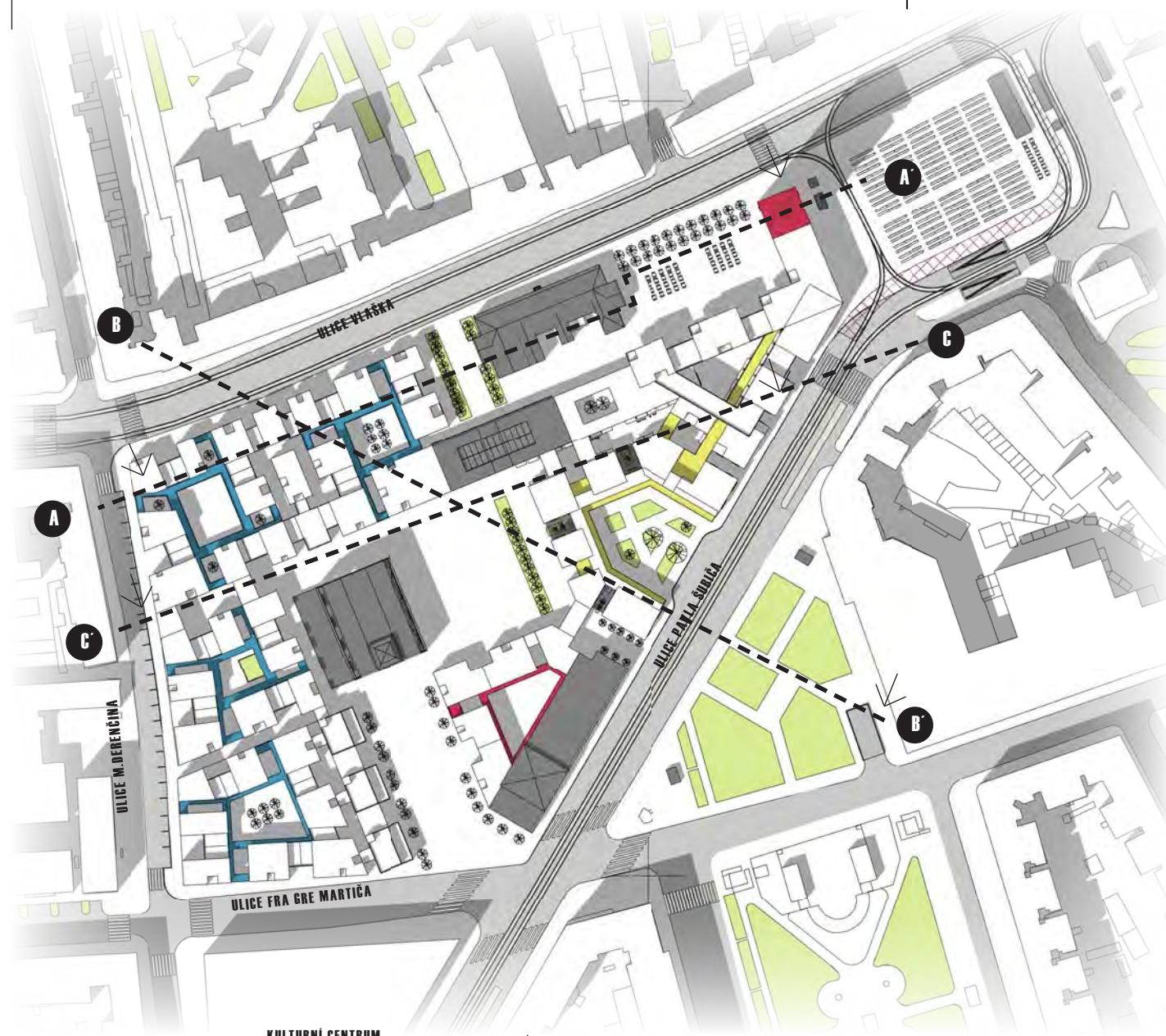


→ **C.6**

ŘEZY

1:750

→ **SCHEMA ŘEZŮ**

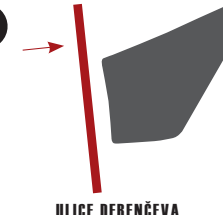








02



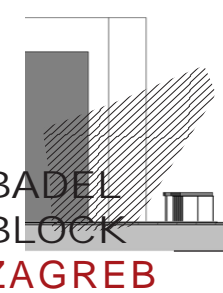
ULICE BERENČEVA



03



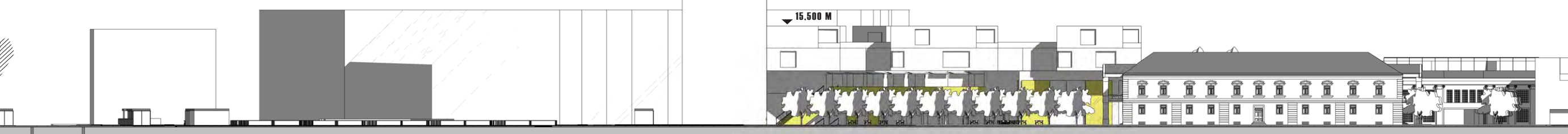
ULICE VLAŠKA



BADEL  
BLOCK  
ZAGREB

71.000 M

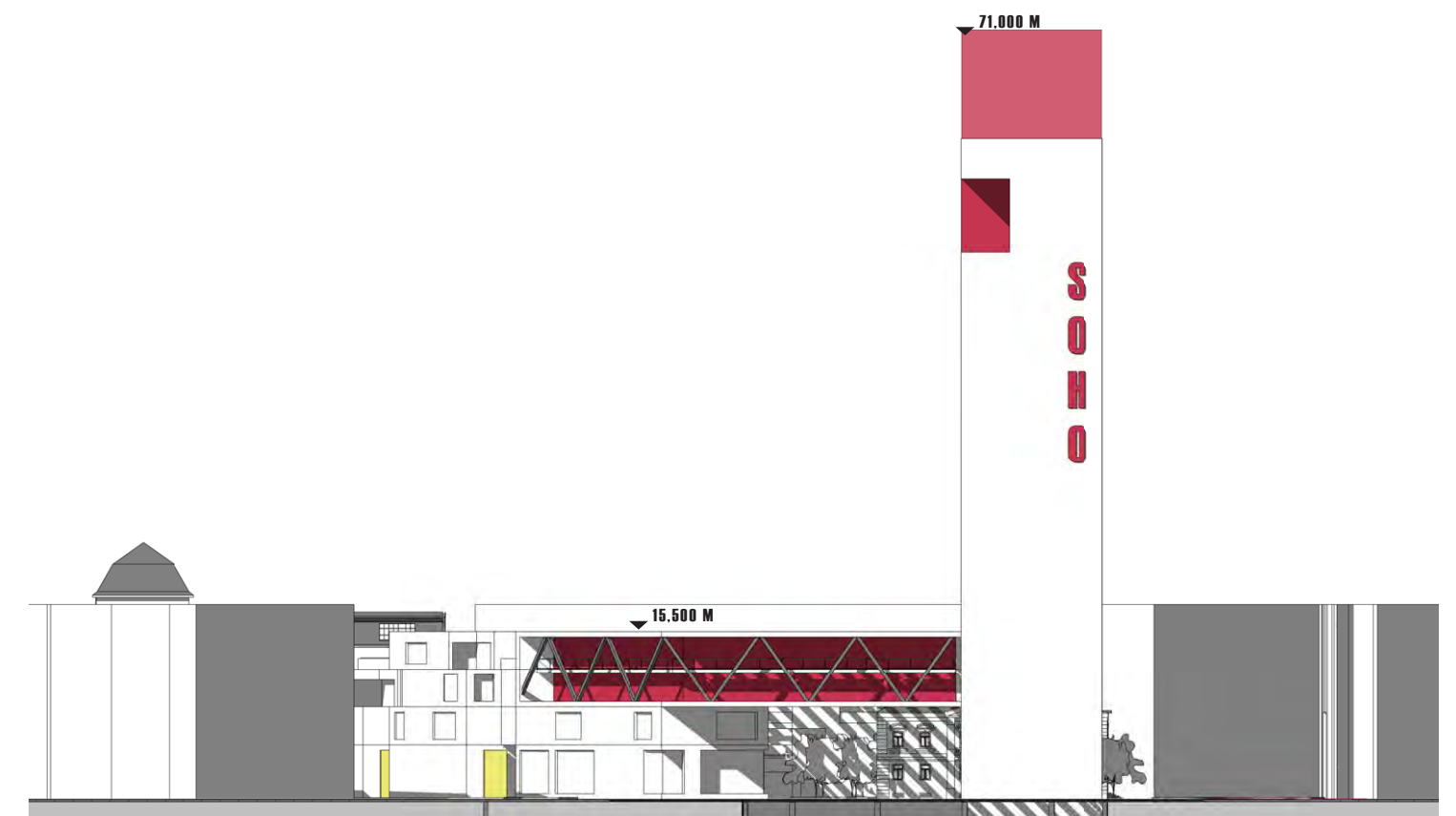
15.500 M



04

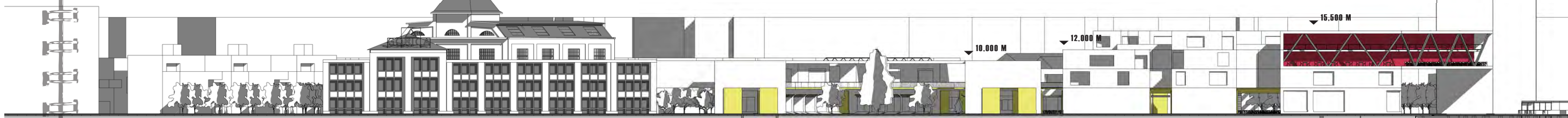


KVATERNIKOV TRG



71.000 M

15.500 M



15.500 M

10.000 M

12.000 M

05



ULICE ŠUBIČEVA

65

→ C.7

POHLEDY

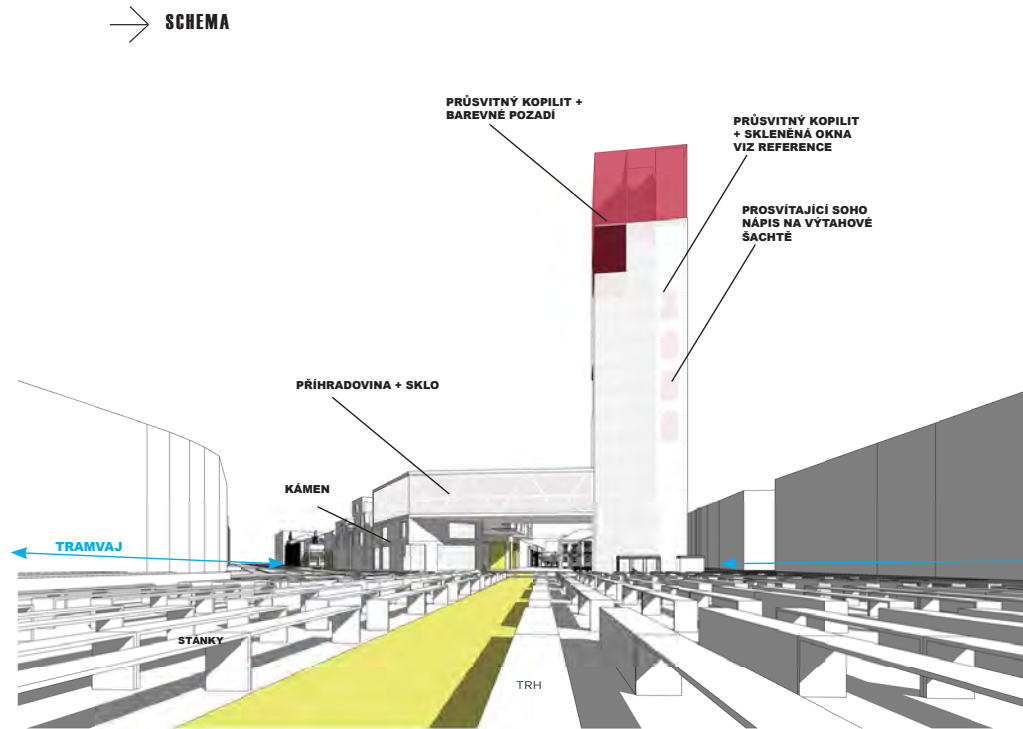
ROZVINUTÉ POHLEDY ULIC  
1:750



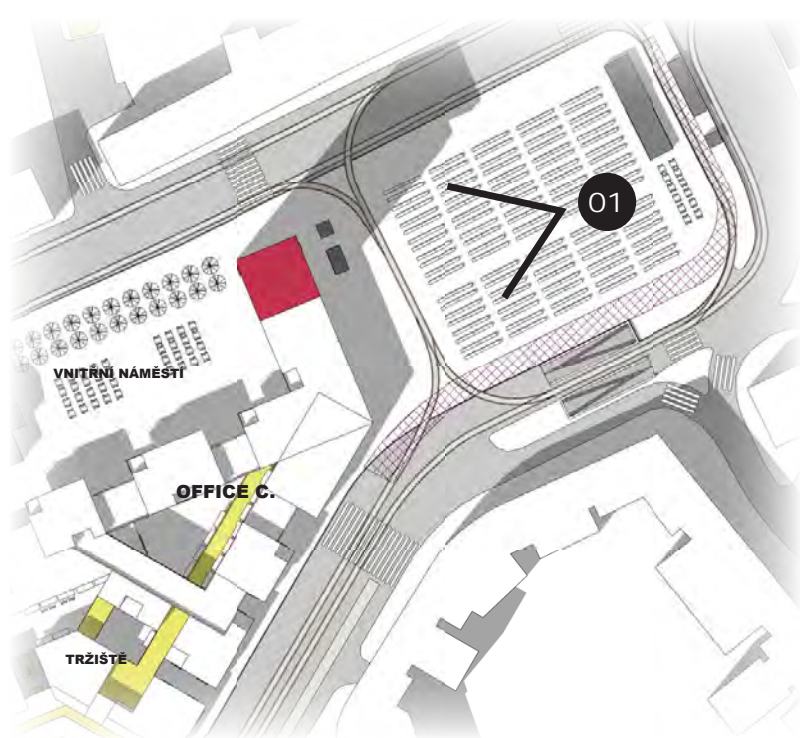


→ C.8

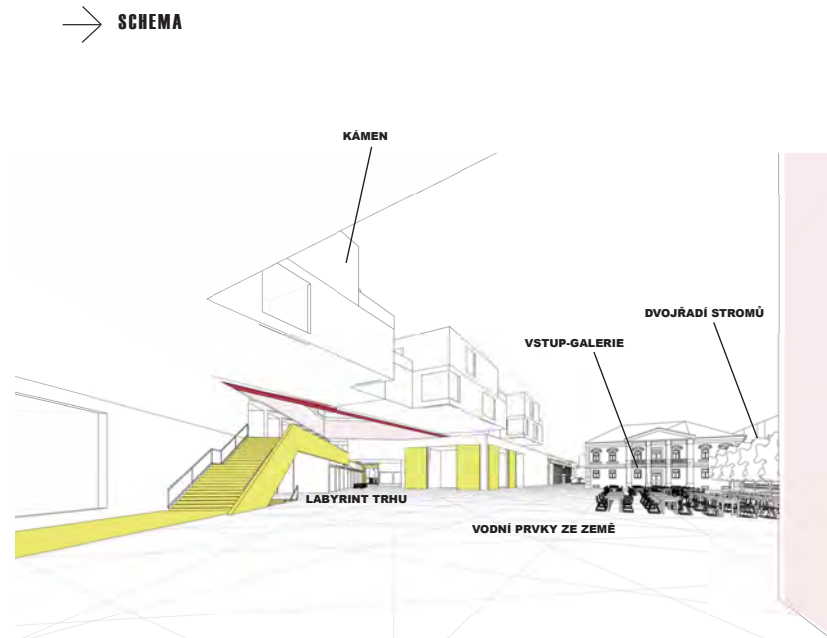
VIZUALIZACE  
EXTERIÉR  
ATMOSFÉRA 01



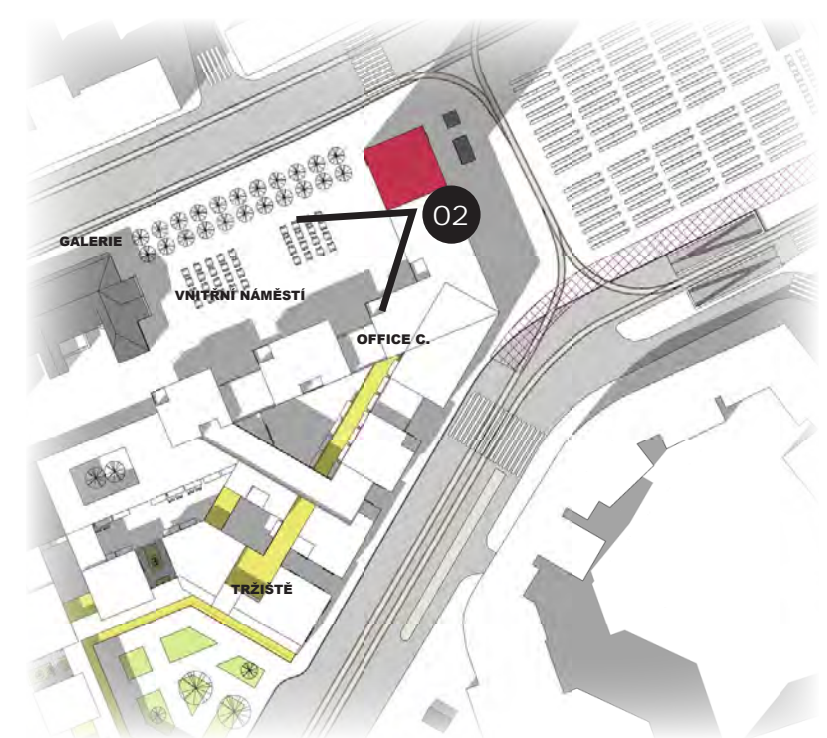
→ POZICE KAMERY



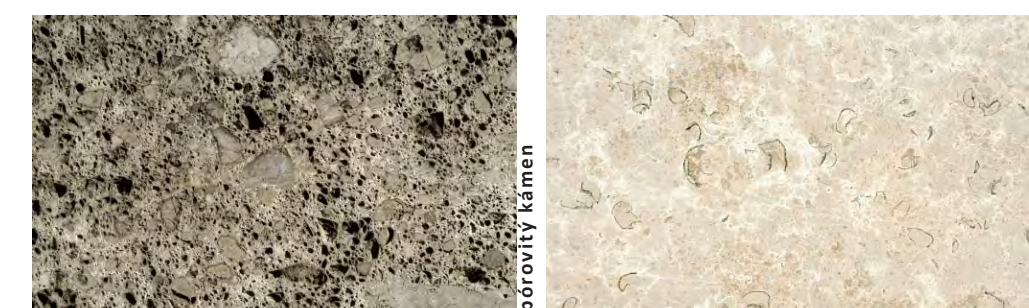
→ REFERENCE - MATERIÁLY



→ POZICE KAMERY



→ REFERENCE - MATERIÁLY



→ C.8

VIZUALIZACE  
EXTERIÉR 02  
VNITŘNÍ NÁMĚSTÍ  
BRÁNA

→ REFERENCE - ATMOSFÉRA



→ REFERENCE - ATMOSFÉRA

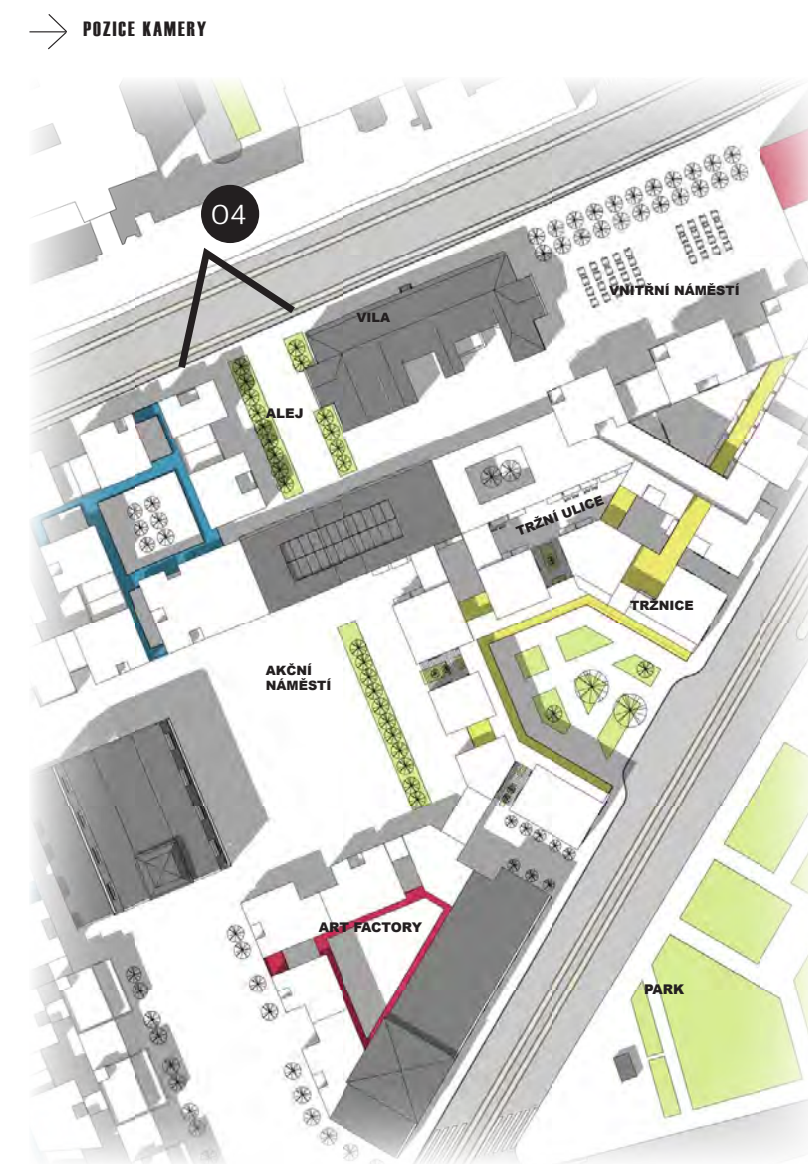
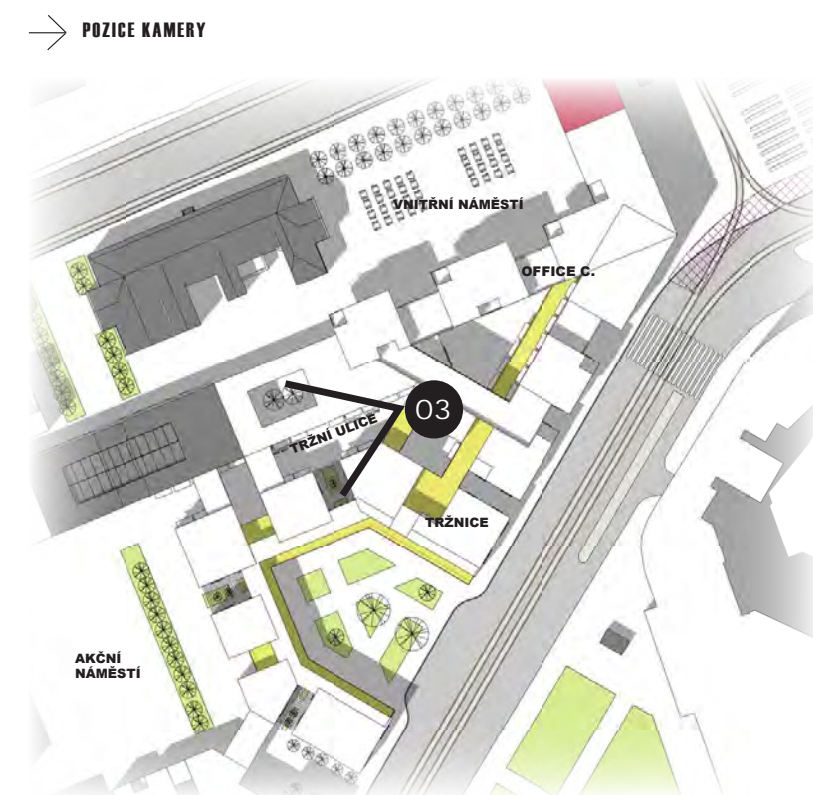
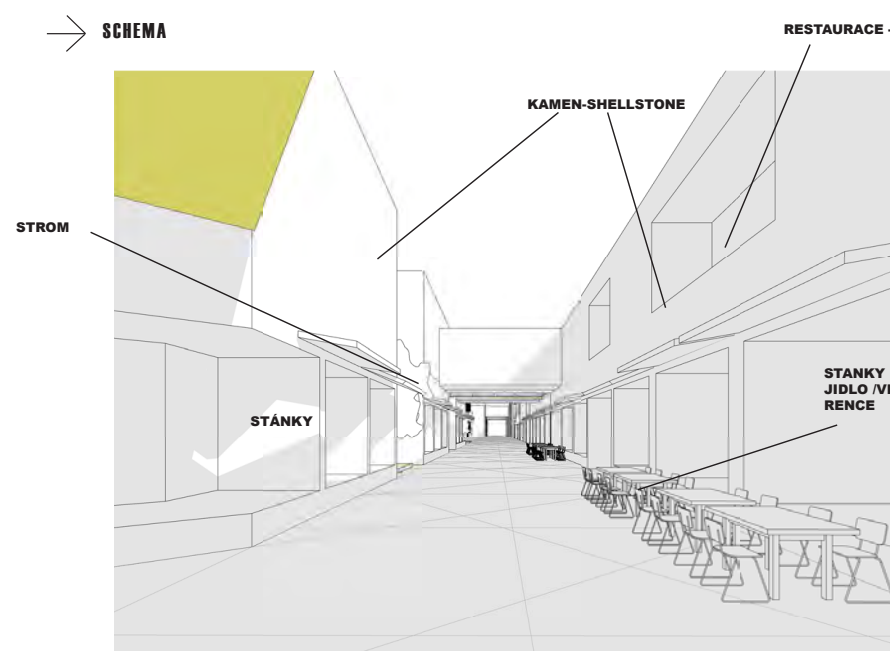






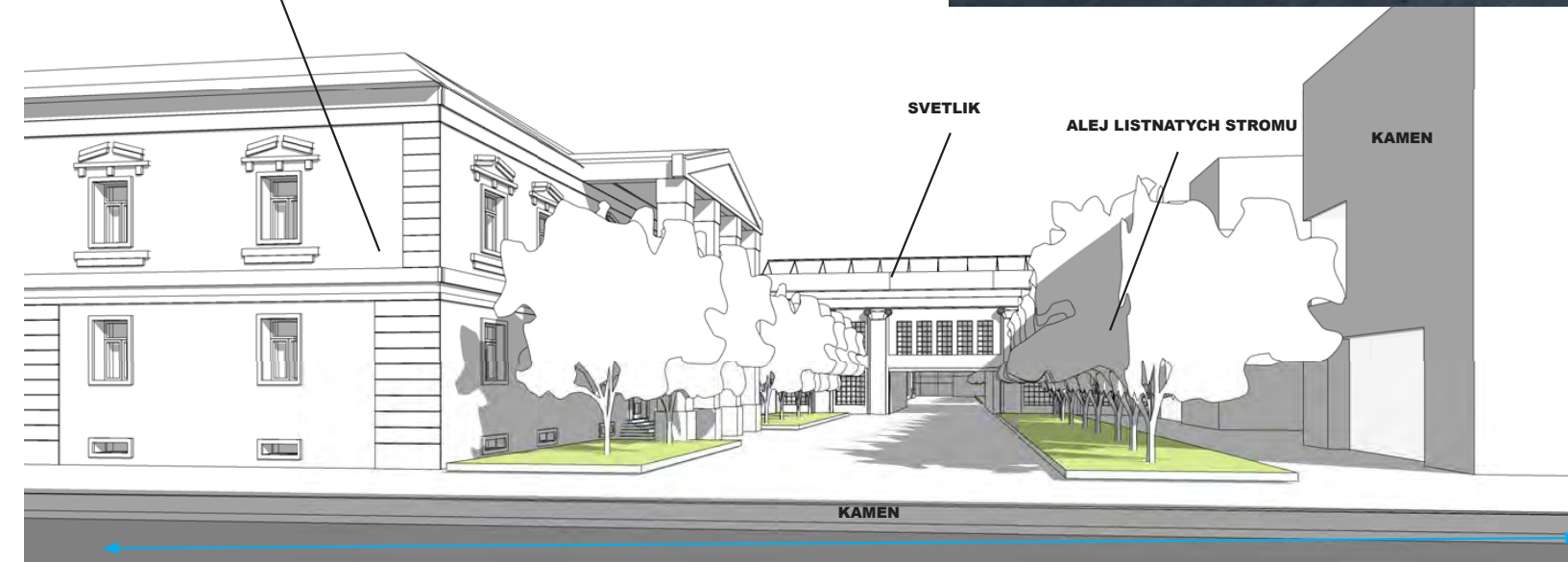
→ **C.8**

VIZUALIZACE  
EXTERIÉR 03  
TRŽNÍ ULICE



→ SCHEMA

VILA- PŮVODNÍ VZHLED



→ **C.8**

VIZUALIZACE  
EXTERIÉR 02  
VNITŘNÍ NÁMĚSTÍ  
BRÁNA

→ REFERENCE - ATMOSFÉRA



videň - nachmarkt



zagreb



istanbul



videň - nachmarkt



12.06.2015 11:44



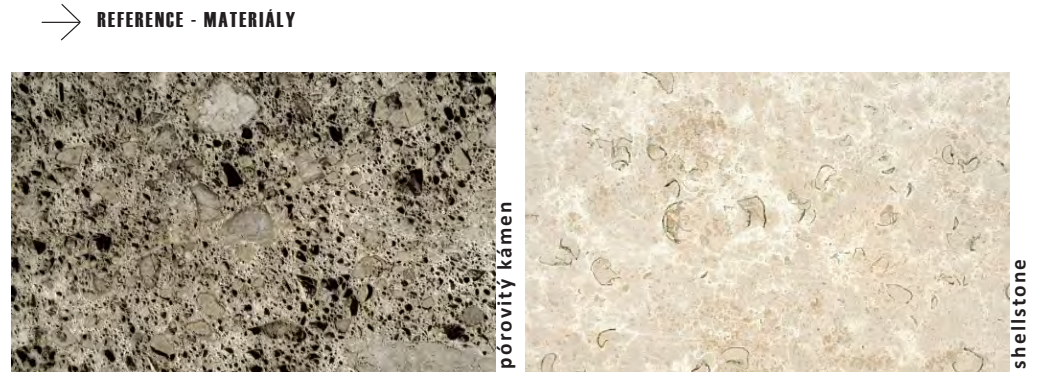
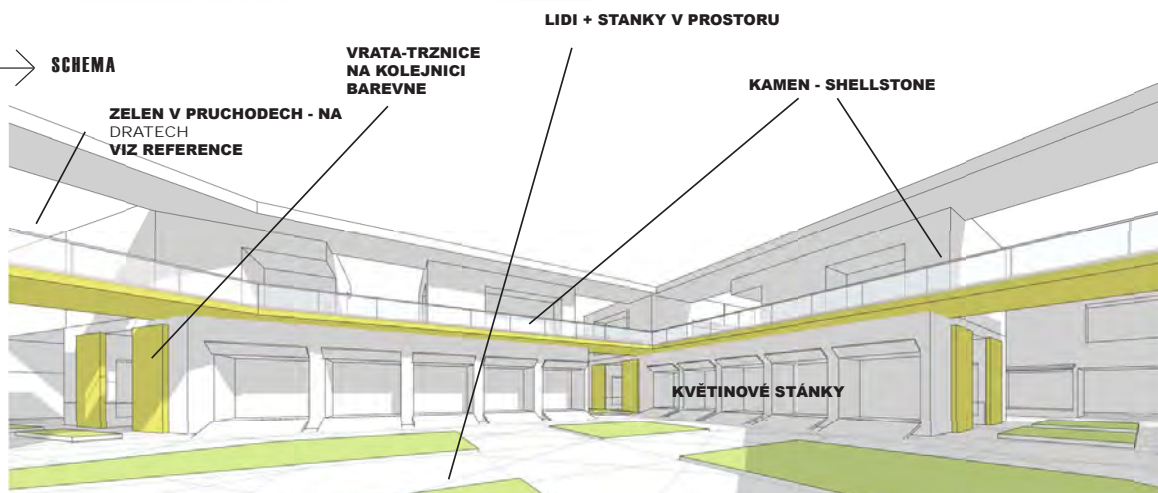
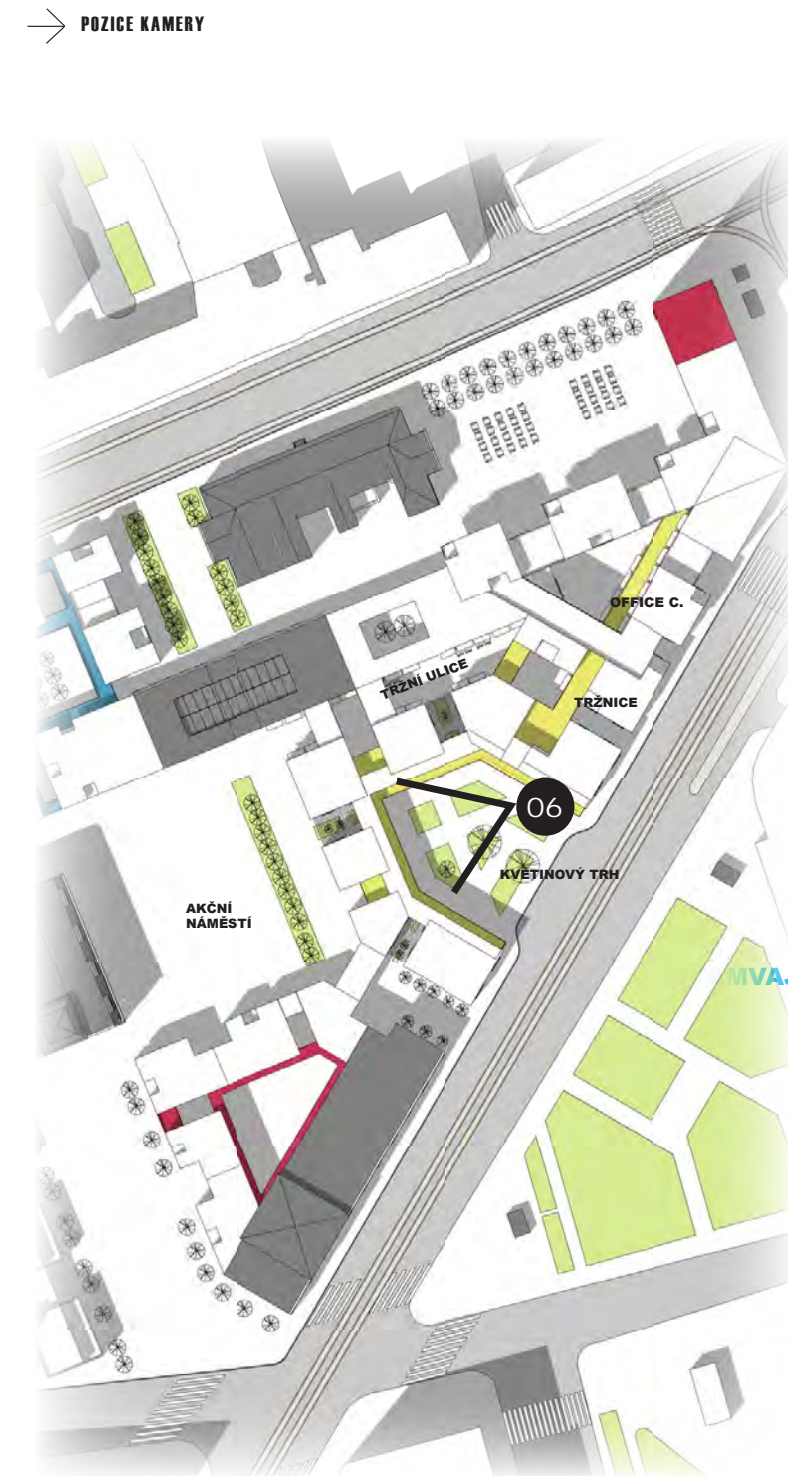
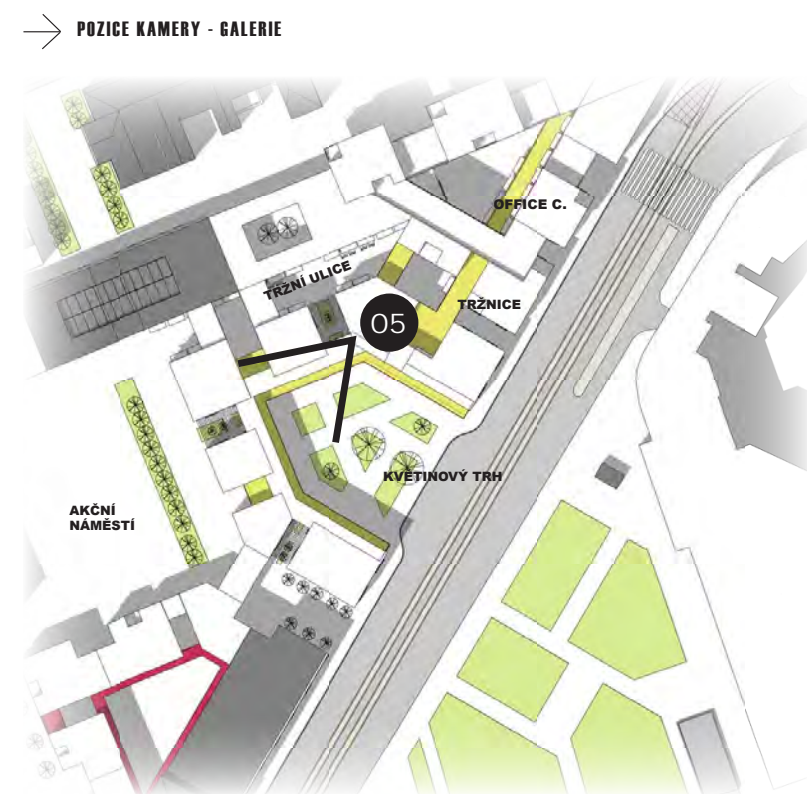
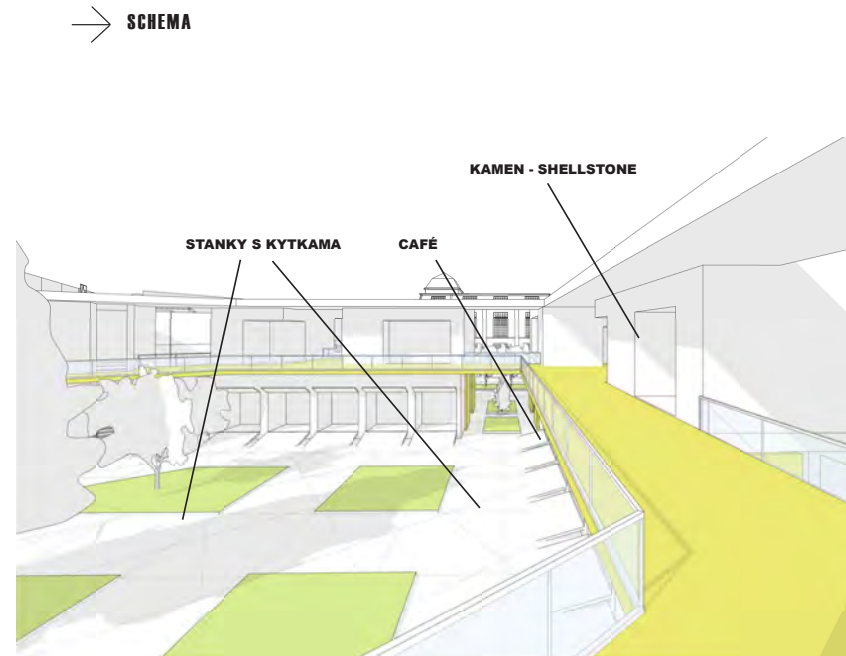
reference-kamen



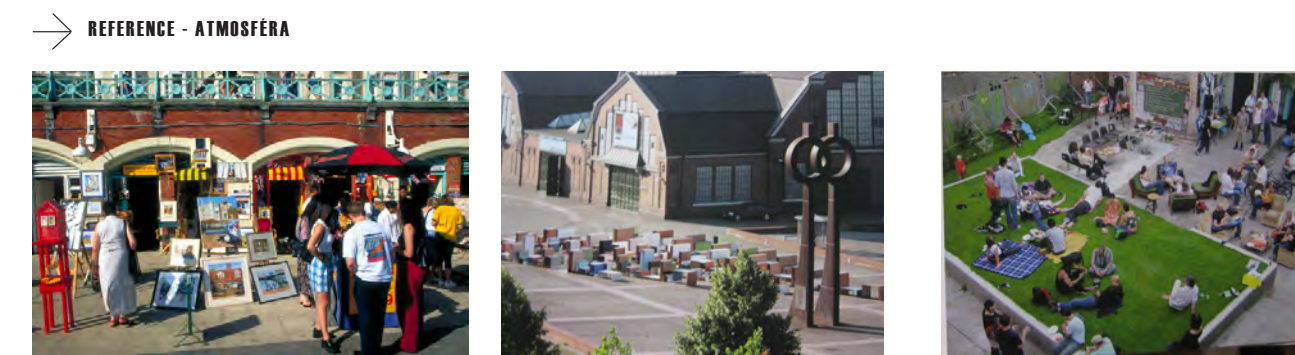
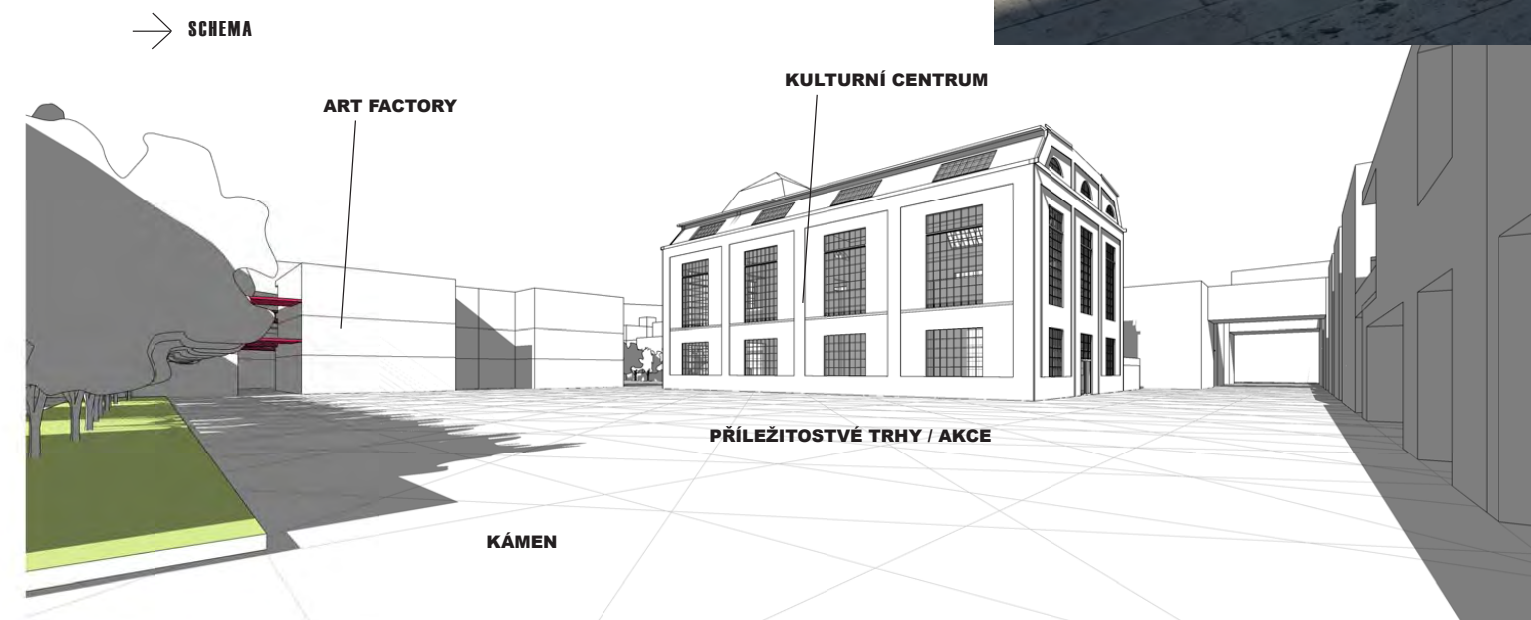
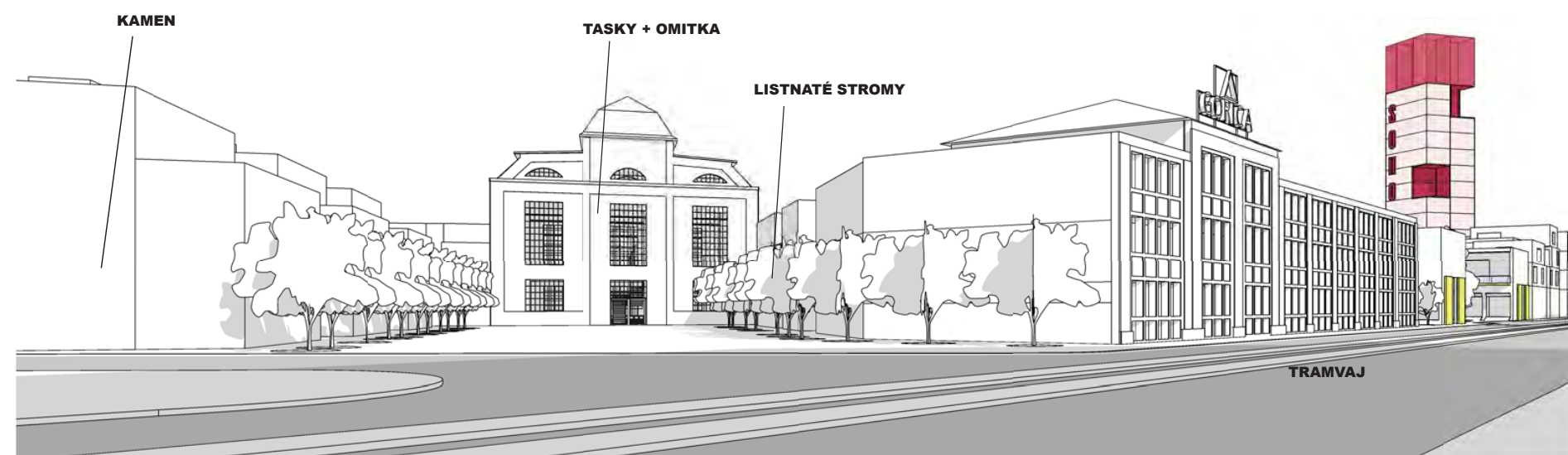
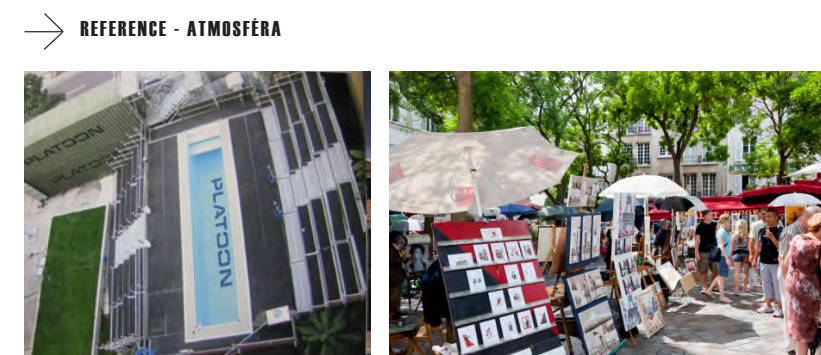
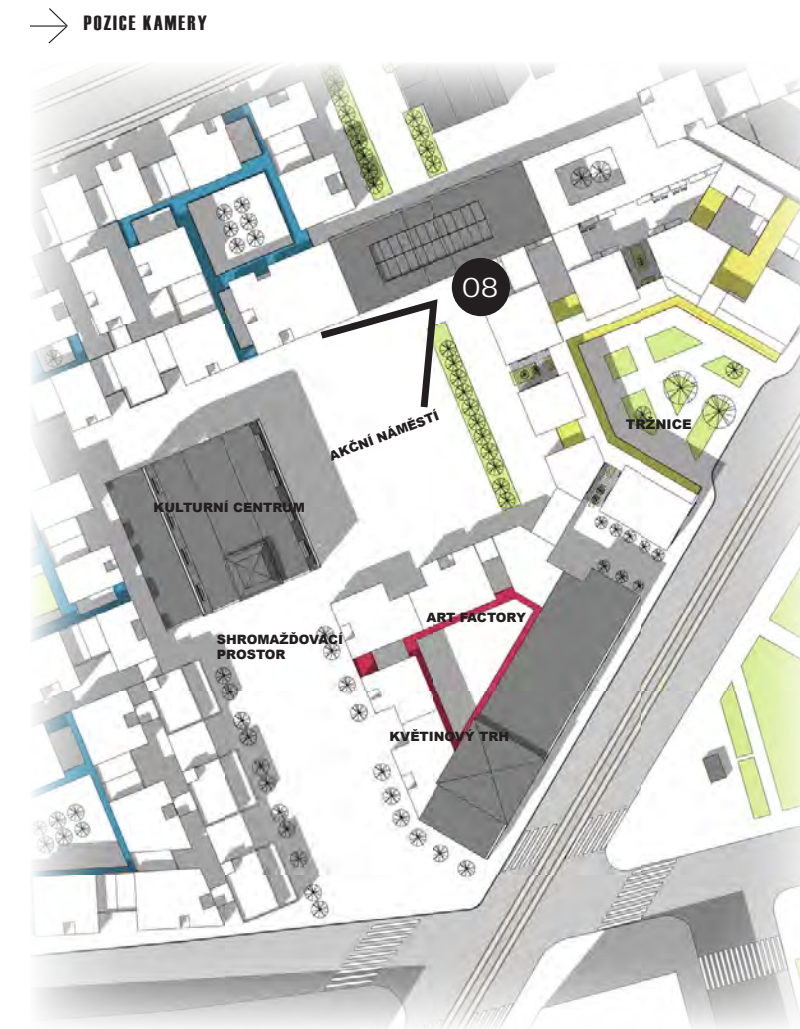
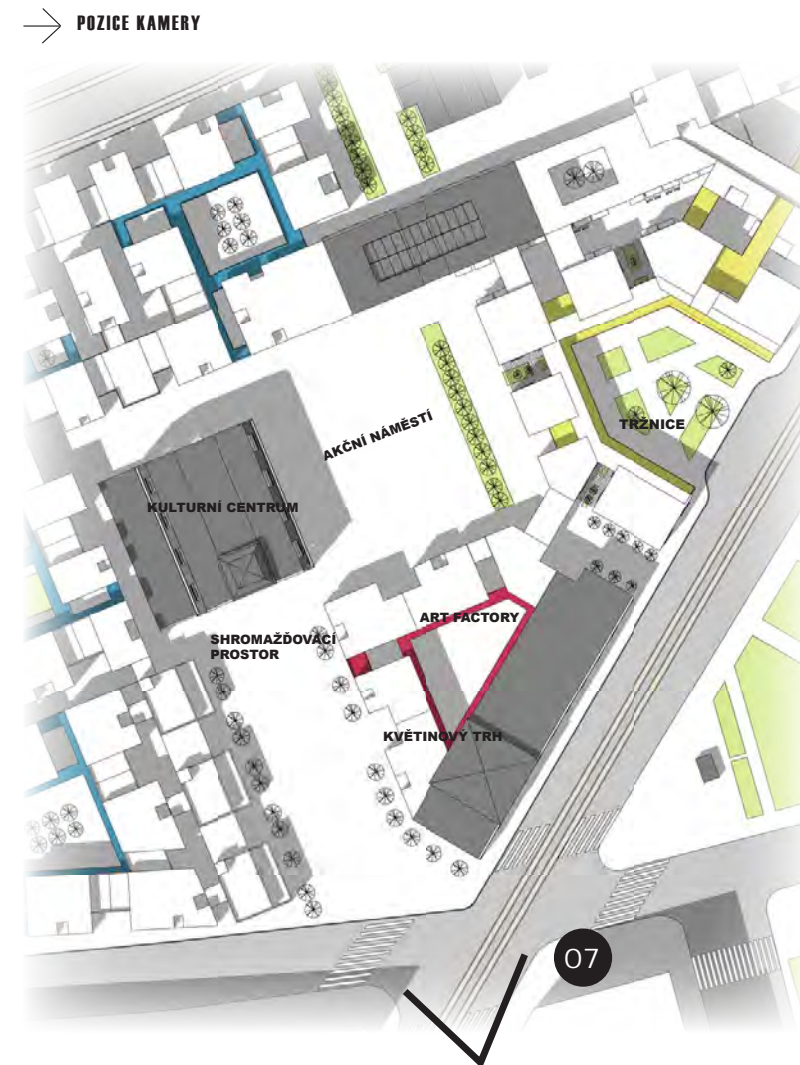
Vila Badel

TRAMVAJ

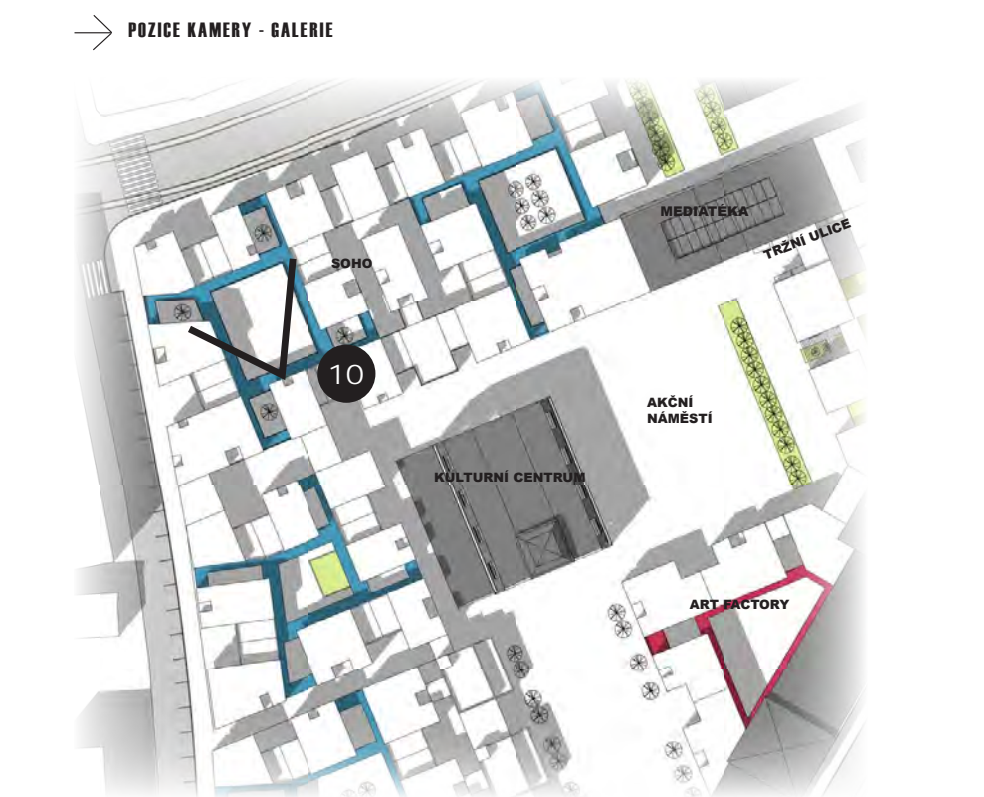
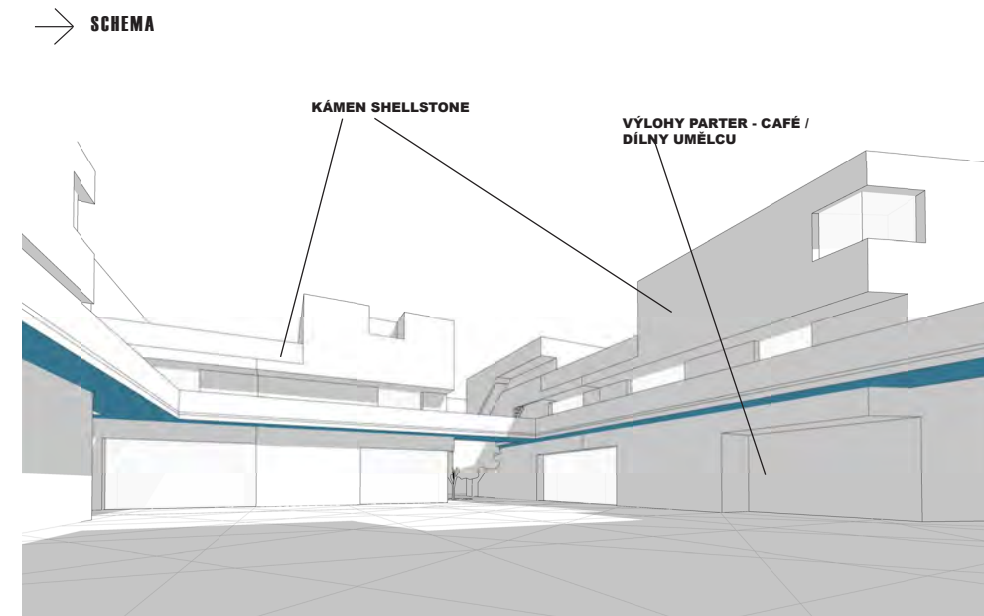
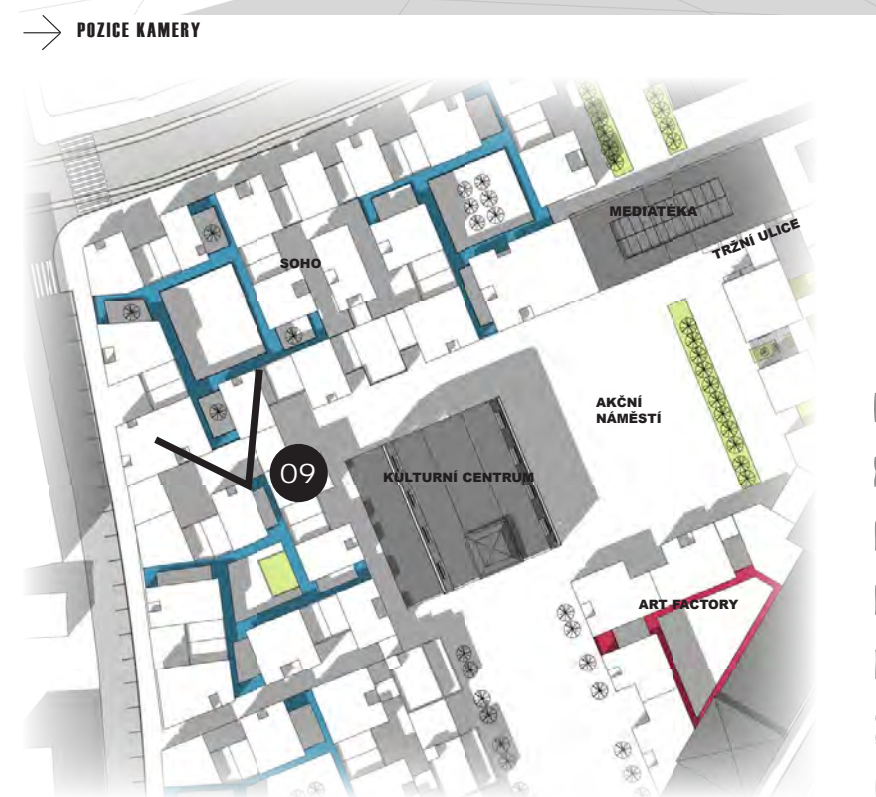
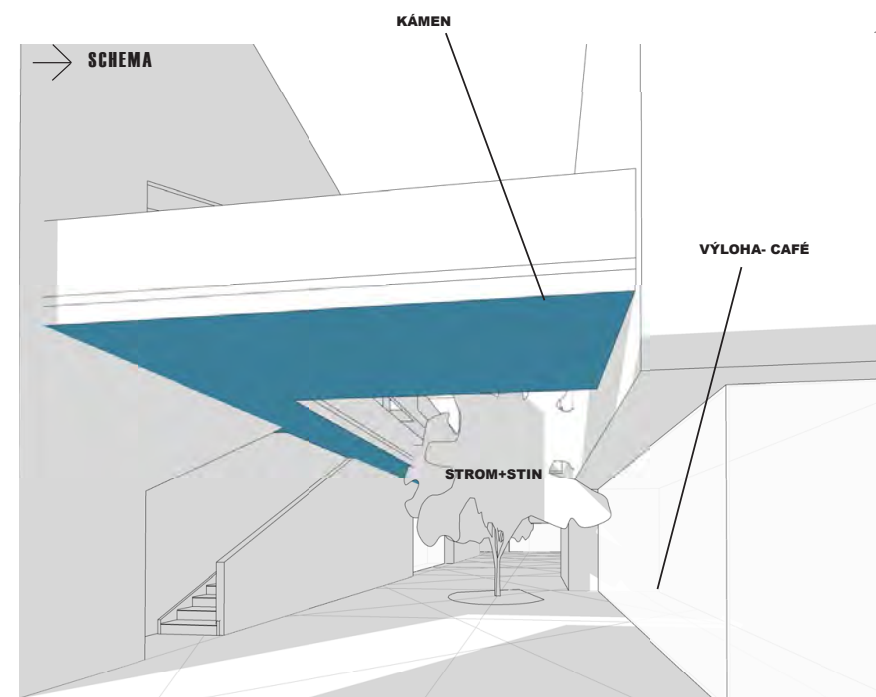




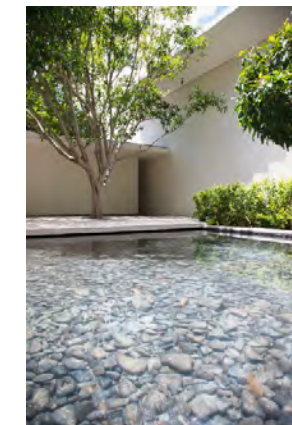








→ REFERENCE - ATMOSFÉRA



→ REFERENCE - ATMOSFÉRA

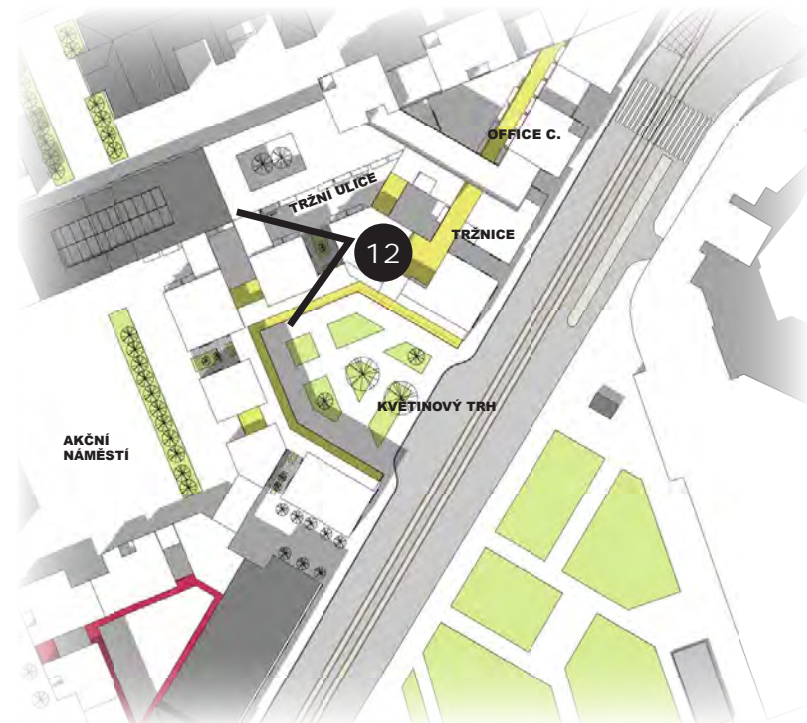
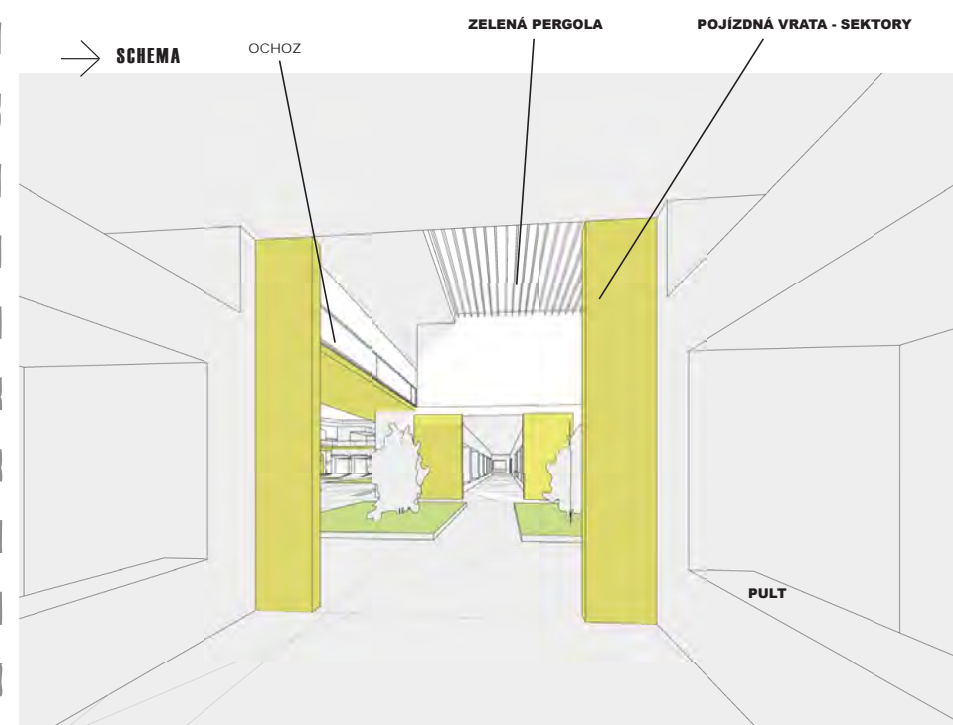
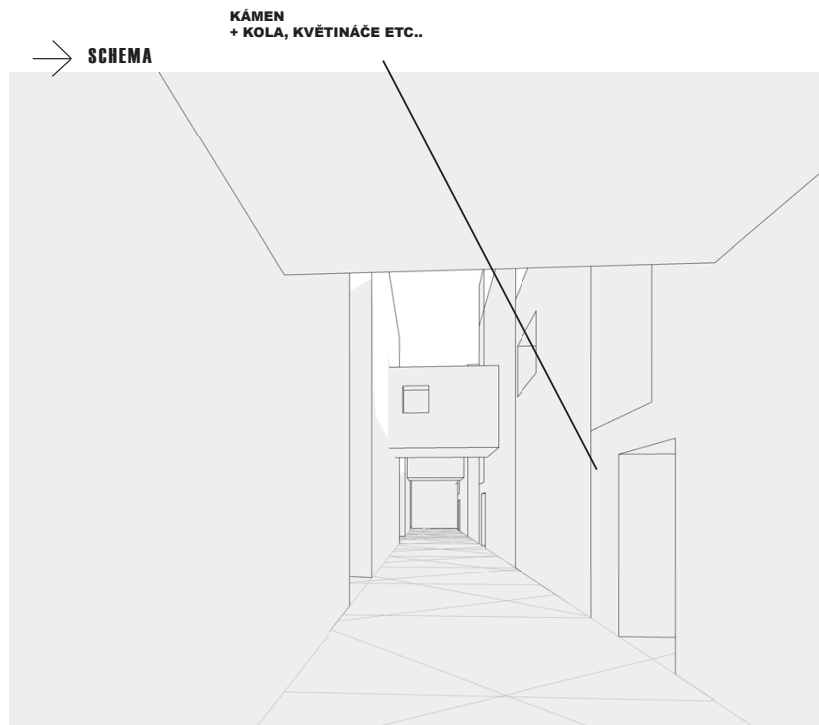
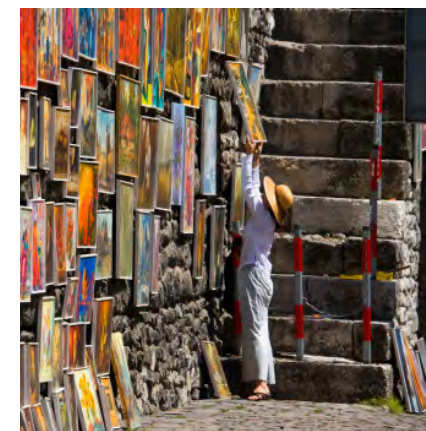


→ C.9

VIZUALIZACE  
INTERIÉR 01  
VNITŘNÍ ULICE SOHO



→ REFERENCE - ATMOSFÉRA



→ C.9

VIZUALIZACE  
INTERIÉR 02  
PRŮCHOZI TRŽNICE  
PARTER



→ REFERENCE - ATMOSFÉRA



→ **PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ ZPRÁVA**

**\_Základní údaje projektu:**

Název: Badel Blok Zagreb  
Místo: Donji Grad, Záhřeb, Chorvatsko  
Předmět: Ideová urbanistická soutěž

**\_zadání a záměr návrhu:**

Cílem soutěže je získat urbanistický koncept nového segmentu městského centra, atraktivnit širší městskou oblast při zachování a respektování stávajících památkově chráněných industriálních staveb připomínajících historický vývoj řešeného místa. Výsledkem má být nový urbanistický program který místu dá vlastní identitu a nové kvalitní prostředí vhodné jak pro každodenní život svých obyvatel tak pro podporu podnikání, obchodu, turistického ruchu, kultury a umění.

**\_navržený urbanistický program:**

Urbanistický koncept návrhu sestává ze tří základních vzájemně se doplňujících programů:

**1/ Business+ Art factory** - část zaměřená na podporu moderních forem podnikání, umění a kultury s historickým odkazem na někdejší slávu továrny Arko řízenou osvětleným podnikatelem a mecenášem umění Vladimírem Arkem. Tato část programově využívá stávající pozůstatky bývalé továrny - zejména pro kulturní účely a doplňuje je novou zástavbou business centra s výškovou stavbou.

**2/ Trh a tržnice** – vychází taktéž z tradice řešeného území, na kterém se již po dlouhou dobu odehrává jeden z nejvýznamnějších Záhřebských trhů. Tento ovocný a zeleninový trh měl historickou tradici na přilehlém Kvaternikově náměstí, avšak v 90. letech byl i z důvodů rekonstrukce náměstí přemístěn na trojúhelníkové prostranství přilehlé k ulici Pavla Šubiča kde se k prodeji ovoce a zeleniny začínají přidávat provizorní i pevné stánky a prodejny s masem, rybami, pečivem, oblečením apod. Na Kvaternikově náměstí byl ponechán pouze pruh květinového trhu. Nové urbanistické řešení vrací ovocný a zeleninový trh zpět na Kvaterníkovo náměstí, kde se tradičně odehrával a v rámci řešeného bloku na něj plynule navazuje dvouúrovňová tržnice jako labyrint vedoucí k prostranství s květinovým trhem a k víceúčelovému prostranství pro příležitostné trhy (bleší trh / trh s uměním apod.). Na tento program logicky navazují doplňkové funkce jako restaurace, kavárny a bary, které mohou čerpat suroviny z trhu a poskytovat služby programu podnikání a kultury.

**3/ SOHO** – urbanistická struktura vycházející z konceptu „small office home office“ kombinující bydlení s dílnami a kancelářemi zaměřená především na mladé lidi, začínající podnikatele a umělce. Kombinace programu bydlení a práce je umístěno nad veřejný parter se službami, prodejny, kavárnami, kluby, dílnami apod. v západní části bloku. Obyvatelé těchto jednotek mohou využívat služby business centra, tržnice, kulturních zařízení i veřejných prostranství zbytku bloku.

**\_charakteristika území:**

Řešené území se nachází v rovinaté části dolního centra Záhřebu nazývaného Donji Grad. Tato část je nejživější čtvrtí Záhřebu, kde se nachází významné instituce, školy, muzea, galerie, divadla, parky, restaurace, kavárny atd. Blok tvoří severovýchodní špičku tohoto území a přilehlé Kvaterníkovo náměstí bývalo vstupní branou do někdejšího Záhřebu. Na severu s blokem sousedí Horní centrum Záhřebu – Gornji Grad, kde se leží historické srdce města, památky, parlament a katedrála. Na východě pak území sousedí se čtvrtí Maksimir – klidnější, převážně obytnou čtvrtí, kde se nachází i největší záhřebský park se zoologickou zahradou. Kvaterníkovo náměstí přilehlé k řešenému bloku je po náměstí B.J. Jelačica druhé nejživější náměstí Záhřebu, kde se křižují hlavní tramvajové linky.

Tato východní část Donjiho Gradu vyrostla během 19. století jako průmyslová zóna města a největšího rozkvětu se dočkala ve 20. letech 20. století, kdy zde stály rozlehlé tovární areály. Konkrétně na území řešeného bloku vyrostla továrna Arko zaměřená na výrobu likérů, koňaků, destilátů, vín i nealko nápojů. Podnik vedl osvětlený podnikatel V. Arko, který nechal jednotlivé budovy navrhovat předními architekty a po kterém nyní zbyla rozsáhlá sbírka umění v jeho rodinné neobarokní vile, kde dnes sídlí management firmy Badel. Areál továrny se rozrostl i do okolních bloků, avšak po druhé světové válce bylo vše zkonfiskováno a objekty zchátraly. Dnes někdejší fabriku připomínají jen torza budov a ruina výrobní haly na kvasinky v centru řešeného bloku.

**\_urbanistické řešení + veřejné prostory:**

Celý urbanistický koncept je zaměřen především na kvalitu veřejných a poloveřejných prostorů. Blok je všemi směry volně průchozí a uspořádání hmoty poskytuje při průchodu různé zážitky z prostoru a prostředí. Hlavním záměrem projektu je vytvořit strukturu respektující stávající objekty, vytvářející celou škálu atmosfér. V celé struktuře existuje hierarchie veřejných prostorů, vycházející z fraktálního konceptu, kde se v určité posloupnosti do solidní hmoty postupně vykusují volná prostranství menších a menších rozměrů. Celá hmota tak má následující sled veřejných prostorů:

**4 „náměstí“** /1400-2200m2 + přilehlé Kvaterníkovo náměstí s trhem + park v prodloužení zelené jihovýchodní osy.

**1/ „vnitřní náměstí“** / 2000 m2/ přilehlé k východní fasádě vily Badel – intimnější náměstí otevírající hmotu za účelem vyniknutí neobarokní továrnicky vily, oddělené od ulice Vlaška dvojřadím listnatých stromů, které zároveň drží uliční čáru. Do prostoru se vstupuje „branou“ z rušného Kvaterníkova a má být místem pro venkovní posezení kaváren a restaurací doplněný jednoduchými vodními prvky (fontány z kamenné dlažby) s neobarokní fasádou a vstupem do galerie v pozadí.

**2/ „akční náměstí“** /2200 m2/ otevírá hmotu pro pohled na východní fasádu nejvýznamnější dochované budovy továrny – výroby na kvasinky, která v záměru slouží jako víceúčelové kulturní centrum. Toto náměstí s přilehlým kulturním sálem tvoří srdce bloku a má sloužit nejrozumnějším účelům - příležitostné tematické trhy, kulturní akce, koncerty, promítání, přehlídky, workshopy apod.

**3/ „shromažďovací náměstí“** /1800 m2/ otevírá prostor v jižní ose výroby na kvasinky respektive kulturního centra a umožňuje vyniknout jeho jižní fasádě s věží. Má sloužit především jako prostor pro shromáždění lidí před kulturní akcí probíhající v přilehlém sále. Zároveň umožňuje od jihu vstup do areálu, kde se nachází tramvajová zastávka.

**4/ květinový trh** /1400 m2/ tvoří zelené prostranství v prodloužení pásu zeleně přicházející od jihu (park Bartola Kašica) které je lemované stánky s květinami a strukturou tržnice s ochozem. + Kvaterníkovo náměstí /2800 m2/ přiléhá na východě k bloku a je prodloužením pěšího prostranství – od bloku ji odděluje pouze pás tramvaje, automobilová doprava je vedena po zbylých 3 stranách náměstí. Náměstí má typický charakter záhřebského trhu s ovocem a zeleninou tvořeného jednoduchými skládacími stolký a slunečníky, které se mohou na noc odstranit a prostor může posloužit kulturním akcím.

+ přilehlý park – /2800m2/ nahrazuje nynější ovocný trh a prodlužuje zelenou osu od jihu, která dále pokračuje do území bloku. Pod touto zelenou otevřenou plochou se nachází 3 podlaží podzemních parkovacích garáží.

**7 dvorů** /300-500m2/- uzavřená veřejná a poloveřejná prostranství v hmotě s různými atmosférami – od východu:

-dvůr office centra s ochozem, sloužící především setkávání lidí sdílejících kancelářské prostory

-uzavíratelný poloveřejný dvůr Art factory –pro umělecké akce / vernisáže / promítání,

-dvory v „SOHO“ struktuře – s bydlením a kancelářemi, dílnami či ateliéry po obvodu pavlače, s kluby a kavárnami v parteru – vytváří vlastní identitu pro lidi sdílející prostor těchto dvorů.

-dvůr youth hostelu – uzavíratelný poloveřejný dvůr s kluby v parteru a hostelem po obvodu v patrech slouží pro setkávání mladých lidí a cestovatelů.

**cca 15 bočních dvorů** / cca 64 m2/ v SOHO struktuře – intimnější průchozí prostory s komunikačním ochozem, schodištěm a zelení skrze které se vchází do hlavních dvorů.

**cca 20 výklenků** / cca 32m2 – výklenky v hmotě tvoří záliv v úzkých uličkách struktury

Posloupnost „vykusování“ hmoty dále pokračuje na meších měřítkách- terasy, lodžie, okna, dveře až do pórovité struktury materiálu struktury.

systém veřejných prostorů propojuje síť pěších uliček, které do kříže tvoří 2 hlavní osy se širší ulicí / 8m/ a zbytkem struktury probíhá labyrint úzkých uliček o šířce 4m.

**\_dopravní řešení a zásobování:**

Řešený blok lemují 2 hlavní městské ulice s tramvajovými kolejemi – na severu ulice Vlaška vedoucí na západ do centra a na východ do obytné čtvrti Maksimir a na jihovýchodě ulice Šubičeva přivádějící dopravu od hlavního autobusového a vlakového nádraží Záhřebu. Dále pak podél bloku probíhá vedlejší jednosměrná ulice M. Derenčina na západě a na jihu vedlejší obousměrná ulice F.G. Martiča. Přilehlé Kvaterníkovo náměstí je uzlem tramvajových linek, které probíhají po celém obvodu náměstí a automobilová doprava je vedena po 3 stranách náměstí, čímž je zajištěné volné pěší spojení s územím bloku.

Celý blok je koncepčně založen na pěším pohybu osob s možností vjezdu zásobování či složek záchranného systému v případě potřeby. Nejužší šířka ulice je 4m.

Parkovací kapacity zajistí podzemní parkovací garáže přilehlé k bloku. Kapacitu 435 parkovacích míst zajišťuje nedávno vybudovaný parking o 3 podzemních podlažích pod náměstím Kvaternika, ze kterého jsou stávající výstupy s výtahy do všech směrů náměstí na které naváže nový výstup do vnitřního prostoru řešeného bloku. Vjezd a výjezd se nachází v jižní části náměstí. Několik podélných parkovacích míst na terénu je ponecháno v ulici Derenčina. Další kapacitu 350 parkovacích stání poskytne 3 podlažní podzemní parking pod novou zelenou plochou jihovýchodně od řešeného bloku nahrazující nynější tržiště. Vjezd a výjezd do garáží probíhá od jihu, z ulice F.G. Martiča. Z těchto podzemních garáží je možno průchodem podejít ulici Šubičeva a vystoupit tak rovnou do prostoru květinového trhu nebo do prostranství přilehlého ke kulturnímu centru, což pomáhá vyřešit problém překonání dopravně rušné ulice na terénu. Podle parametrů potřebných parkovacích míst vztažených na dosažené podlažní plochy tyto parkovací kapacity pro novou urbanistickou strukturu kapacitně postačují a ještě poskytnou chybějící parkovací místa pro okolní zástavbu. Území obsluhují i garáže v ulici Martiča o kapacitě 370 míst.

Zásobování tržiště na Kvaternikově náměstí je zajištěno jednosměrným zásobovacím pásem s nájездem ze severu, z ulice Vlaška, při západní hraně po tramvajových kolejích a pásem pro vykládku / nakládku při jižní hraně náměstí, odkud se dále napojí na ulici Šubičeva ve směru do centra. Květinovému trhu při ulici Šubičeva slouží pro vykládání/nakládání zboží záliv podél ulice. V případě nutnosti mohou zásobovací dodávky vjet po terénu dovnitř bloku při respektování pravidel pěší zóny. Stejně tak mohou rezidenti v případě potřeby zajet vozidlem dovnitř bloku, avšak pro parkování jim poslouží zmíněné podzemní garáže, ze kterých je krátká docházková vzdálenost.

**\_řešení zeleně:**

Návrh zeleně reaguje na stávající zeleň v okolí a propojuje pás přicházející od jihu /park Bartola Kašica s pásem přicházejícím ze severu /ulice J. Gotovca/. Na jihu propojení vzniká novou zelenou plochou namísto stávajícího tržiště, pod kterou se nachází nové parkovací garáže. Tento pruh se dále přes ulici Šubičeva vlevo dovnitř bloku v podobě květinového trhu a z něho pokračuje pásy zeleně na „akční náměstí“ kde se spojí se zelenou osou přicházející od severu. Odtamtud dobíhá zelený pás z ulice J. Gotovca uvnitř bloku, na kterou navazuje obnovená někdejší alej stromů vedoucí k vstupní bráně do továrny, kudy se pak dostává na „akční náměstí“. Vedle této severojižní zelené osy lemují stromy i shromažďovací prostor jižně od kulturního centra a doplňují zákoutí a dvory v celé struktuře.

**\_hmotové řešení:**

Jak již bylo zmíněno v urbanistickém řešení, struktura je navržena tak, aby respektovala hodnotu stávajících industriálních pozůstatků továrny a aby vytvořila pěší urbanistickou tkáň s celou škálou prostorů a atmosfér. Koncepčně hmota zalévá veškerý prostor bloku a obtéká všechny stávající chráněné budovy a následně je pak postupně prořezávaná hierarchií volných prostor od relativně velkých náměstí, přes dvory, atria, výklenky a prořezávání dále pokračuje v menších a menších měřítkách ve formě oken, lodžii, teras. Propisuje se až do tak malého měřítka jako je struktura materiálu, kterým je pórovitý kámen. Tento fraktální koncept zajišťuje průchod jednoho principu napříč všemi měřítky, což je jednou z klíčových vlastností živých struktur. Hmota je vlastně zmenšeninou struktury města, ve které se objevují její další vlastní zmenšeniny. Celá tato houbovitá prořezaná struktura sestává téměř na celé ploše ze 3 -4 pater. Je tak nižší, ale zato hustší než okolní zástavba, a svou výškou dává vyniknout historicky hodnotným budovám které obtéká. Výjimku tvoří věž v severovýchodním cípu bloku, která v sobě koncentruje pronajímatelné prostory kanceláří a tvoří ikonu bloku viditelnou z dálky připomínající někdejší tovární komíny. Řešený blok má v rámci urbanistického plánu Záhřebu výjimku povolující výškovou stavbu.

**\_architektonické a dispoziční řešení:**

Blok je tvořen jednolitou uniformní proděravěnou strukturou ze které ční 5 odlišných prvků – 4 památkově chráněné objekty - neobarokní vila, bývalá vstupní brána do továrny, hala na výrobu kvasinek, továrna Gorica a nový objekt věže. Kvaterníkovu náměstí dominuje výšková stavba, na kterou navazuje dvoupatrové business centrum ve výšce 10m a vytváří tak vstupní bránu dovnitř bloku.



**PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ  
ZPRÁVA  
BALANCE PLOCH  
PARAMETRY**



\_věž & business centrum

Věž je nová ikona bloku, funguje jednak jako meeting point pro potřeby podnikatelů ale také poskytuje dispozice individuálních kanceláří, jednacích místností, hotel, restauraci a v nejvyšších dvou patrech noční klub. Konstrukční systém umožňuje variabilitu prostoru po obvodu věže a tak mohou vzniknout typová podlaží kanceláří a hotelu + patro restaurace + klub. Komunikační část s jednoramenným schodištěm a 2 výtahy je umístěna při severní fasádě a dispozice obklopují jádra, ve kterých jsou umístěny toalety, TZB šachta a kuchyňka, v patrech hotelu pak koupelny. Parter věže je ponechán volný, bez sloupů po obvodu, což umožňuje vytvořit volný vstup a prostorné foyer s recepcí. Přes centrální recepci se vstupuje i do dvoupatrového business centra začínajícího na úrovni 3NP. Zde se nachází především prostory sdílených kanceláří, lobby pro setkávání a zázemí. Vnitřek atria obíhá spojující chodba. V posledním patře je hmota prožezána střešními terasami, kde se mohou odehrávat party, barbecue apod. lidí sdílejících kancelářské prostory.

\_labyrint tržnice + restaurace

Pod business centrem na úrovni 1NP a 2NP začínají dispozice tržišť. Uspořádání trhu vychází ze systému arabské souky, je to tedy spíše systém tržních uliček a průchodů než halová tržnice. Jednotlivé průchody lemují jednoduché boxy stánků o hloubce 2,5m, se zvýšenou podlahou pro možnost čištění. Boxy se v případě potřeby dají spojit a zvětšit. Řady stánků jsou zdvojené a polovina je orientovaná do ulic a druhá do vnitřních pasáží. Vnitřní pasáž je přerušována kolmými průchody a tak se jednotlivé části vnitřní tržnice mohou např. orientovat na 1 druh zboží a dají se po provozní době uzavřít. Stánky orientované do ulice mohou sloužit během dne i večera pro prodej různého zboží, na noc se boxy zaklopí a ulice se vyčistí hadicemi. Pod business centrem se nachází 2patrová restaurace s otevřenou kuchyní založená na přípravě pokrmů ze surovin trhu. Fasáda má pojezdová vrata která umožňují propojit interiér s exteriérem přilehlého vnitřního náměstí. Z prostoru pod business centrem vedou tržní pasáže dále do centra bloku, jedna z pasáží probíhá na úrovni 2NP /+5,000, / která funguje jako foodcourt a ústí do prostoru květinového trhu. Květinový trh obklopuje prostranství se zelení, které je prodloužením parkové linie od jihovýchodu. V parteru prostranství lemují boxy s prodejny květin, které mají vyvýšenou podlahu a výklopnou 2m část, která při otevření slouží jako rampa, na kterou se vystaví květiny a na noc uzavře stánek a podlahy se mohou vyčistit hadicemi s vodou. Prostranství obíhá i vnitřní tržní pasáž a ochoz s obchodními jednotkami v patře, kam se lze dostat 2 schodišti a výtahy. Jedno ze schodišť pokračuje do podzemního podlaží, kde je průchodem pod ulicí Šubiceva propojeno s podzemními garážemi.

\_akční náměstí, mediátéka, kulturní centrum

Struktura tržnice ústí na „akční náměstí“ kde se po průchodu úzkými uličkami tržnice najednou otevře volný prostor s pohledem na historickou budovu kulturního centra, někdejší výroby kvasinek. Náměstí lze využít pro různé tržní i kulturní účely. V pozadí mu dominuje objekt kulturního centra, do kterého se vchází ze shromažďovacího prostoru od jihu. Hned při vstupu se nachází komunikační věž se schodištěm. Vlevo se vstupuje do foyer a dále do prostorného víceúčelového sálu. Vpravo se pak vstupuje do výstavního prostoru. Z hlavního sálu po levé straně vedou schody do vyvýšené vinárny a baru, kde se dříve nacházely tanky s lihem. Tento přístavek pokračuje do podzemního patra, kde se nachází vinný sklípek. Sál je kapacitně schopný pojmout cca 450 lidí, v prostoru lze postavit podium, montovaná tribuna, molo pro přehlídky apod. Nad sálem probíhá ochoz a v podkrovním patře se nacházejí taneční dílny a zkušebny. Vnější přístavek při severní fasádě slouží jako zázemí a sklad.

Od severu do akčního náměstí ústí i průchod 2 podlažním objektem někdejší brány do továrny, kde je nyní umístěno v parteru internet café a v patře mediátéka s lokální knihovnou a studovny, kterou mj. mohou využívat lidé pracující po internetu. Na mediátéku v prodloužení pruhu hmoty na západ navazuje konferenční a školící sál pro 150 lidí se zázemím a ochozem v patře. Sál je možno otevřít do přilehlého dvoru.

\_art factory

Někdejší továrna na baily a pozdější výroba smaltu Gorica při ulici Šubiceva se stává součástí nové struktury a své stávající dispozice v parteru poskytne pro showroomy designových firem a vstup do „art factory“. Objekt továrny Gorica tvoří jednu stranu trojúhelníkového bloku, který je celý programově věnován umění. Okolo vnitřního dvoru obíhají 2 ochozy a vedou do něho 2 úzké uličky ze severu a západu. Komunikační schodiště probíhají při těchto bočních uličkách a další komunikační jádro s výtahy se nachází ve stávajícím objektu továrny. Dvůr má sloužit především pro komornější kulturní akce, promítání, workshopy apod. Pro tyto účely se dají vstupní uličky uzavřít a akce tak může mít soukromí. V severní části ochozu je umístěna dvousměrná promítačka, která obslouží menší vnitřní kinosál orientovaný směrem k akčnímu náměstí a zároveň umožní i promítání na druhou stranu, do dvoru na zavěšené plátno. Pro venkovní promítání i jiné akce lze v rohu rvou postavit montovanou stupňovitou tribunu. Za plátnem se pak nachází venkovní část baru. Zbytek parteru dispozičně zabírá fozer ke kinosálu, kantýna, bar, designový obchod a čítárna. Na úrovni 2NP /+4,000m/ se pak nachází klub, kinosál, a dále dílny umělců, zkušebny, laboratoře apod. 3. NP dispozičně zabírá taneční škola, zkušebny a zázemí.

\_soho struktura

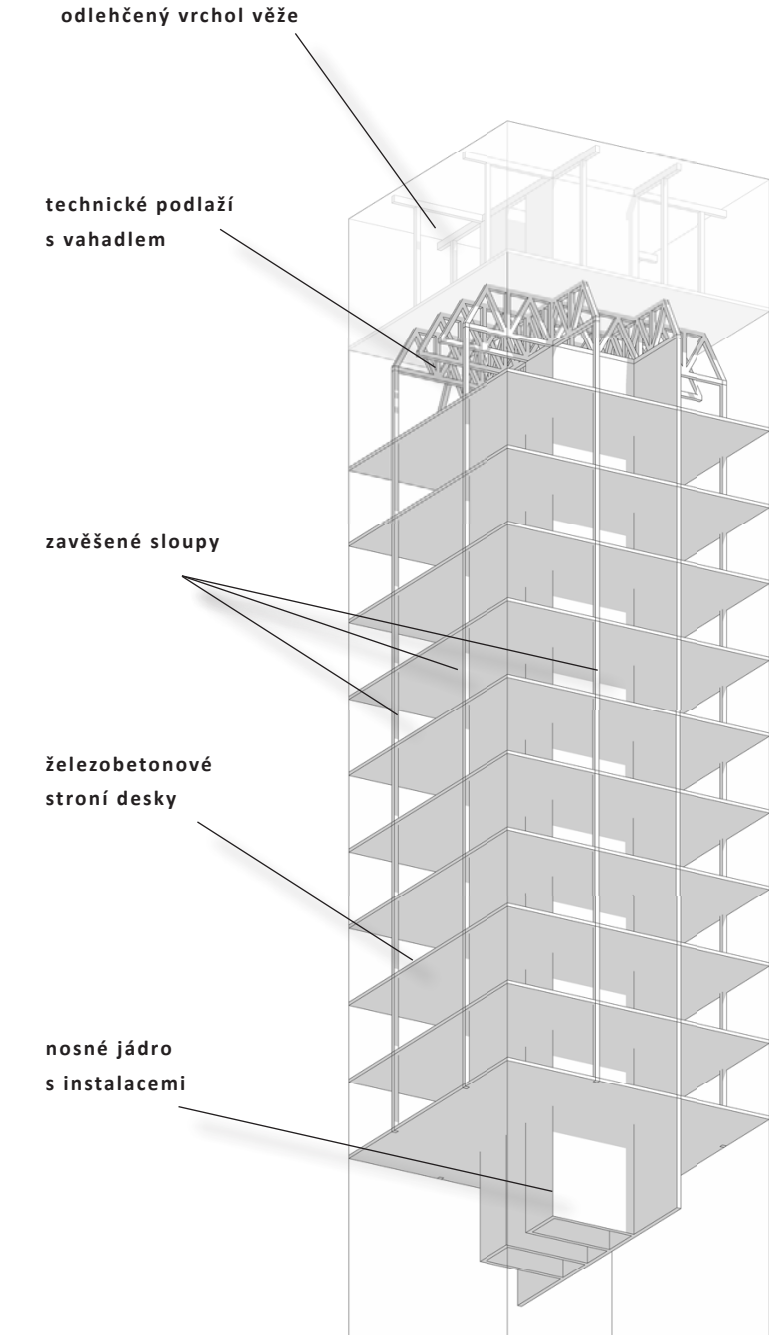
Struktura v západní části bloku se skládá z 3 podlažních shluků bytů, dílen a loftů obklopujících jednotlivé dvory. Do dvorů se vchází přes menší atria s ochozem ze 4 směrů. Tato klidová atria se stromy slouží jako komunikační prostor, odkud vede schodiště na ochoz 2NP a na terasu 3NP odkud se vstupuje do jednotlivých obytných / pracovních jednotek. Každý blok má komerční parter s kavárnami, kluby, prodejny a službami nad kterým obíhá dvůr ochoz fungující jako pavlač, ze které se vstupuje do jednotlivých jednotek a kde je umožněno setkávání lidí. Většina jednotek je orientovaných do dvoru a každý tento shluk si může vytvořit svou vlastní identickou atmosféru. Obytné jednotky mají nabízejí prostory různých velikostí – od jednopatrových jednotek o prostoru 48m2 přes prostornější byty až po patrové lofts se střešní terasou. Nejmenší shluk této struktury funguje jako hostel a centrum pro mladé lidi. Jeho dvůr se dá uzavřít a může mít soukromý charakter. V jeho parteru jsou klubovny, recepce hostelu, bistro a bar a ve druhém a třetím

podlaží jsou jednotlivé pokoje hostelu, umývárny a kuchyně s jídelnou. Komunikační systém je stejný jako v ostatních dvorech, do pokojů se vstupuje z pavlače a z teras, kde se lidé mohou výjimečně setkávat.

\_materiálové řešení:

Památkově chráněné budovy jsou materiálově zrekonstruovány podle svého původního vzhledu. V případě továrny na kvasnice jsou materiály voleny tak, aby respektovaly industriální ráz budovy – v interiéru je použita ocel, zdivo je ponecháno bez omítky. Nová struktura jak již bylo řečeno má kromě věže působit jednotlým dojmem. K tomu je použit kamenný obklad z místního istrijského pórovitého vápence „shellstone“ ve kterém jsou zalité úlomky škeblí. Ve své mikrostrukturu tak vlastně opakuje fraktální koncept celé struktury bloku, která je taktéž pórovitá a zalévá torza starých budov. Kvůli nízkému charakteru struktury jsou střechy řešeny pohledově jako pás fasády, taktéž obložené kamenem. Stejný kámen je použitý i na veškeré vydláždění. Takto celá hmota bloku působí jako jednotlý celek. Kámen poskytuje neutrální pozadí pro kolorit který se naplněním programu (zejm. aktivity umělců) ve struktuře vytvoří. Tomuto „zabydlení“ a barevnému dotvoření vzhledu je ponechán volný průběh. Např. lidé obývající daný dvůr mohou společné prostory pojmout jako vlastní identitu a atmosféru si dotvořit po svém. Materiálovou výjimku v nové struktuře tvoří ona věž a přilehlé business centrum sousedící s náměstím které má svým vzhledem více městský charakter. Věž má zavěšenou fasádu z průsvitného

KONSTRUKČNÍ SCHEMA VĚŽE



\_protipožární opatření:

Řešení respektuje příslušné normativní požadavky protipožárního opatření. Všechny objekty jsou rozděleny na požární úseky, únikové cesty vedou přímo na terén. Příjezd hasičských vozidel je možný po terénu po celém prostoru bloku. Věž má schodiště řešené jako únikové a jeden výtah slouží jako evakuační. V podzemních garážích a dispozičních věže je instalován pod stropy hasicí systém.

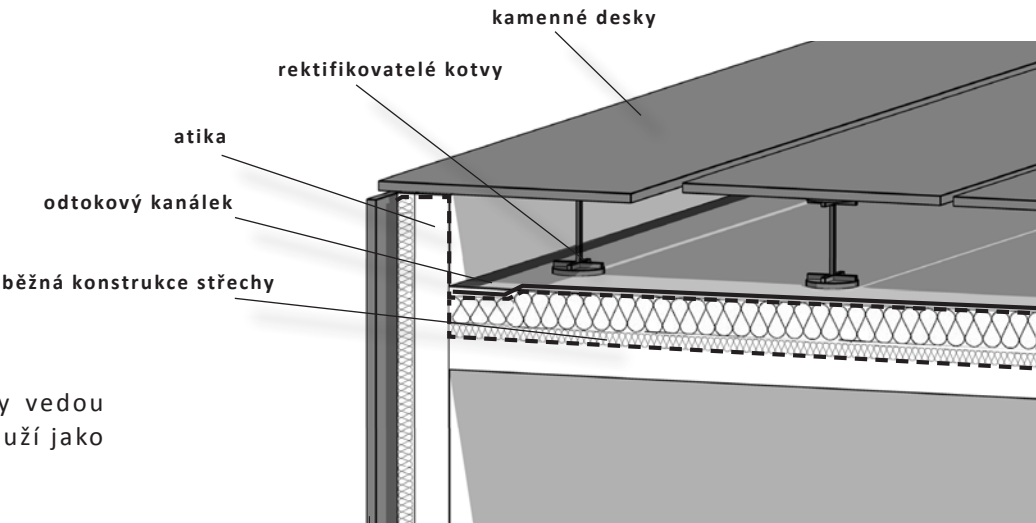
\_větrání:

Všechny objekty je možné odvětrávat přirozeně pomocí oken nebo střešních světlíků. Kancelářské prostory business centra a dispozice věže jsou odvětrávány nuceně. V konstrukční výšce podlaží je počítán prostor pro instalaci vzduchotechniky. Vzduchotechnika napomáhá větrat i prostory sálu v kulturním centru (bývalé továrny). Prostory podzemních garáží jsou taktéž větrány nuceně pomocí vzduchotechniky instalované pod stropní konstrukcí. Speciální větrací technologie budou nainstalovány v prostorách „art factory“ kde se nachází laboratoře umění, dílny, kde je nutno odsávat zplodiny.

kopilitu, ve které se objevují průhledná skleněná okna. Zpoza průsvitného materiálu barevně prosvítá SOHO nápis na výtahové šachtě jako ikona bloku. Ve špičce věže se nachází noční klub, který bude v noci skrze průsvitný materiál barevně svítit.

\_konstrukční řešení:

Nízká jednoduchá struktura s kamenným vzhledem je tvořena zděným konstrukčním systémem z plných cihel, které unesou ukotvení kamenného obkladu. Mezi cihlami a kamenným obkladem bude použita vláknitá tepelná izolace. Střechy jsou ploché s atikami, vypáďované do rohu pro odtok dešťové vody. Na konstrukci střechy jsou upevněné výškově nastavitelné kotvy nesoucí kamenné desky pohledově překrývající střechu i s atikou. Mezi deskami jsou 3cm mezery pro zajištění průtoku dešťové vody na plášť samotné konstrukce střechy. Maximální rozpon u konstrukce stropů je 8 m a maximální vykonzolování ochozu nad dvory je 2,20m. U struktury „Soho“ je konstrukční výška parteru 4m a nad ním 2 patra s konstrukční výškou 3m. Na střechu je přidána 500mm konstrukce pro atiku a pohledovou vrstvu. Zděná struktura tržnice má konstrukční výšku parteru i 2. podlaží po 5m. Konstrukce business centra tvoří vstupní bránu z Kvaternikova náměstí. Patra kanceláří začínají na úrovni 3NP, 10m nad terénem. Kvůli potřebnému překlenutí velkého rozponu /30m/ je konstrukce navržena jako příhradový nosník který prochází přes 2 patra kancelářských prostor, každé s konstrukční výškou 3,5m. Výška celého ocelového příhradového nosníku je tedy 7m, výška horního a dolního pasu 500mm a tloušťka prutu 1/30 jeho délky, tzn. 250mm. To umožňuje otevřené vnitřní dispozice kancelářského centra. Konstrukce věže je tvořena 2 železobetonovými jádry ve středu dispozice, se ztužující stěnou na kterých je ve výšce 61m položeno masivní vahadlo na kterém je do kříže zavěšeno 8 sloupů o tloušťce 250mm při obvodových stěnách. Tím se konstrukčně uvolní dispozice rohů a je možné provést jejich vykousnutí. Takto zavěšené sloupky je možno ukončit na úrovni 2NP, a ponechat tak vzdušný parter se vstupy. Konstrukční výška parteru je 5m, zbytek pater má konstrukční výšky 3,5m, což zajišťuje dostatek prostoru pro rozvod instalací a vzduchotechniky. Zavětrování je zajištěno tuhými betonovými stropy spojující konstrukci jádra se zavěšenými sloupky a stěnou mezi jádry a prostorem schodiště. Jádra jsou založená na pilotách do hloubky 15m do skalního podloží. Masivní vahadlo je řešeno jako technické podlaží na úrovni 15NP /+61,000m/ nad kterým je subtilnější železobetonová konstrukce dalších 2 pater klubu. Celkově tedy věž sahá do výšky 71 m. Konstrukce podzemních parkovacích garáží mezi ulicemi Šubičeva s Martiča je tvořena železobetonovým skeletem s bezprůvlakovými stropy - systém cobiax. Konstrukce jde do hloubky -9,500m pod terén a konstrukce obvodových stěn je prováděna jako tzv. milánské stěny. Šířka konstrukce milánské stěny je 1m a tloušťka vnitřní betonové obvodové stěny je 250mm. Skelet je nesen železobetonovými sloupky založenými na patkách. Tloušťka stropních desek z cobiaxu mezi třetím, druhým a prvním podzemním podlažím je 250mm a nad prvním podzemním podlažím pak 400mm + 700mm zeminy pro vytvoření zelené plochy parku. Parking pod náměstím Kvaternika je stávající železobetonová skeletová konstrukce s nejnižším 3. podzemním podlažím 9,500m pod terénem, kterou řešení doplňuje o nový výstup přímo do prostoru bloku.



KONSTRUKČNÍ SCHEMA POHLEDOVÉ STŘECHY



→ DOSAŽENÉ PLOCHY

SOHO - KOMERČNÍ PARTER / / SLUŽBY/OBCHODY/DÍLNY/TĚLOCVIČNA/ YOUTHCLUB/CAFÉ/KLUBY..	4 603 M2
SOHO - BYDLENÍ + KANCELÁŘE/DÍLNY/LOFTY	9 206 M2
HOSTEL +YOUTHCLUB	3 136 M2
ART FACTORY-SHOOWROOMY / KINOKLUB/ CAFÉ / ART LAB/ TANEČNÍ ŠKOLA..	5 270 M2
KULTURNÍ CENTRUM	3 522 M2
MEDIATÉKA / KNIHOVNA	1 134 M2
TRŽNICE	4 876 M2

TRŽIŠTNÍ RESTAURACE	851 M2
BADEL MANAGEMENT + GALERIE	1 874 M2
BUSINESS FACTORY	3 690 M2
HOTEL	845 M2
OFFICE CENTRUM	1 859 M2
KLUB/RESTAURACE- VĚŽ	338 M2
OVOČNÝ A ZELENINOVÝ TRH	2 400 M2
VEŘEJNÉ PROSTORY- ULICE/DVORY/NÁMĚSTÍ...	22081 M2

<b>CELKEM HRUBÁ UŽITNÁ PLOCHA</b>	<b>43 604 M2</b>
<b>+ VEŘEJNÉ PROSTORY</b>	<b>22 081 M2</b>
<b>+ PARKOVACÍ GARÁŽE</b>	<b>33 939 M2</b>

→ DOSAŽENÉ PARAMETRY

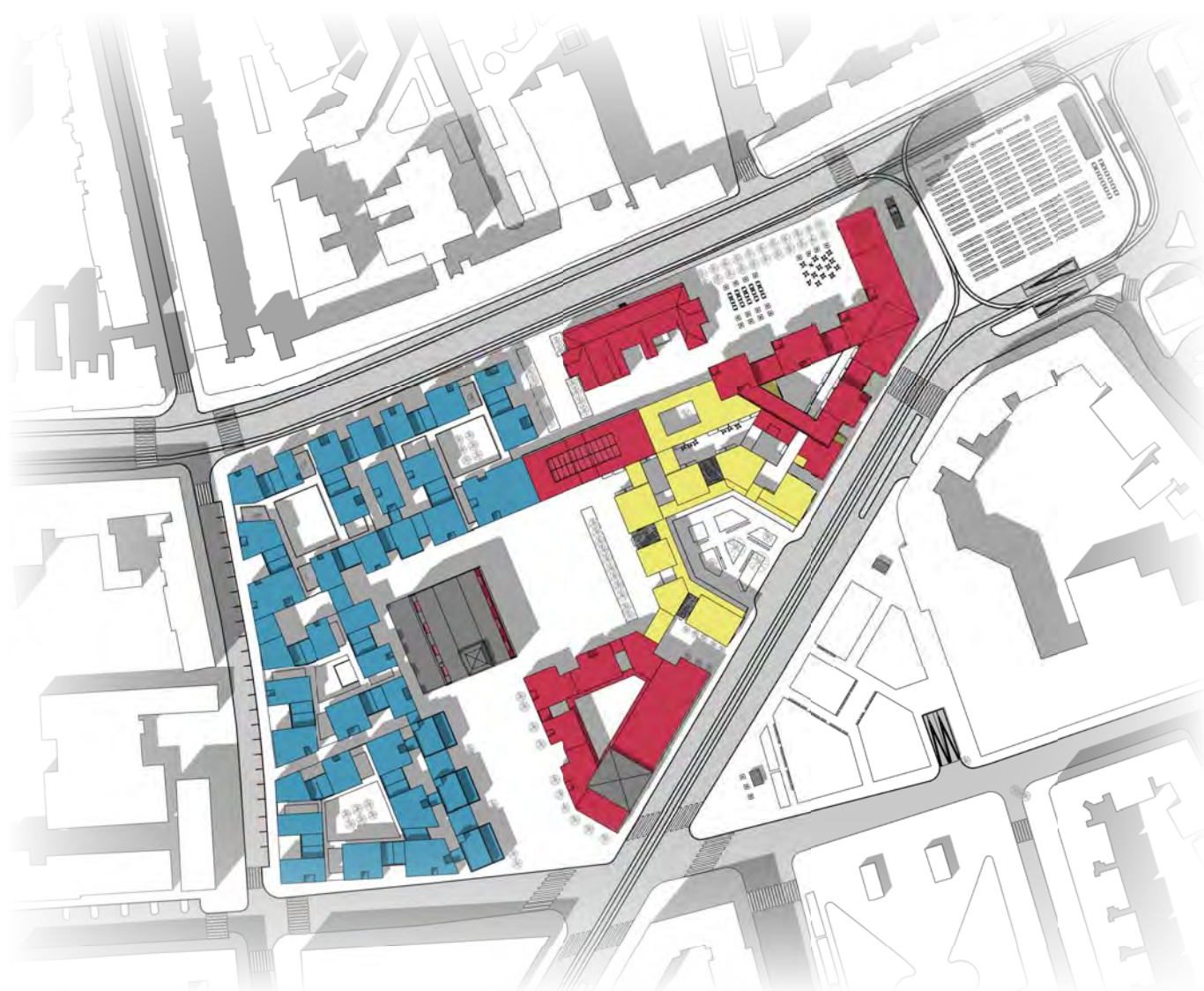
Celkový hmotový objem nové struktury včetně prostor památkově chráněných budov činí 145 467 m3. Celková výška struktury se pohybuje od 8,5m /bývalá vstupní brána, mediatéka, restaurace/ přes 10,500m / SOHO struktura, tržnice/ až po business centrum / 15,500m/. Výšková dominanta měří 71 m. Výška okolné zástavby se pohybuje. Kromě věže je tedy struktura celkově nižší než okolní zástavba , která se výškově pohybuje cca 16,000m- 25,000m/ Celková plocha vydláždění ulic a náměstí včetně Kvaternikova je 22 081 m2. Plocha nového parku při ulici Šubičeva zaujímá 3656 m2.

Dosažené objemy:  
SOHO STRUKTURA **56 032 M3**- komerční parter+ 2NP/3NP bydlení + kanceláře  
ART FACRTORY - **47 893 M3**  
BUSINESS FACTORY- **27 781 M3**  
KRYTÉ TRŽIŠTĚ - **27 949 M3**  
CELKOVÝ OBJEM - **145 467 M3**  
+ **PODZEMNÍ GARÁŽE 47 859 M3 + 68 751 M3**

→ PARAMETRY PRO PARKOVÁNÍ

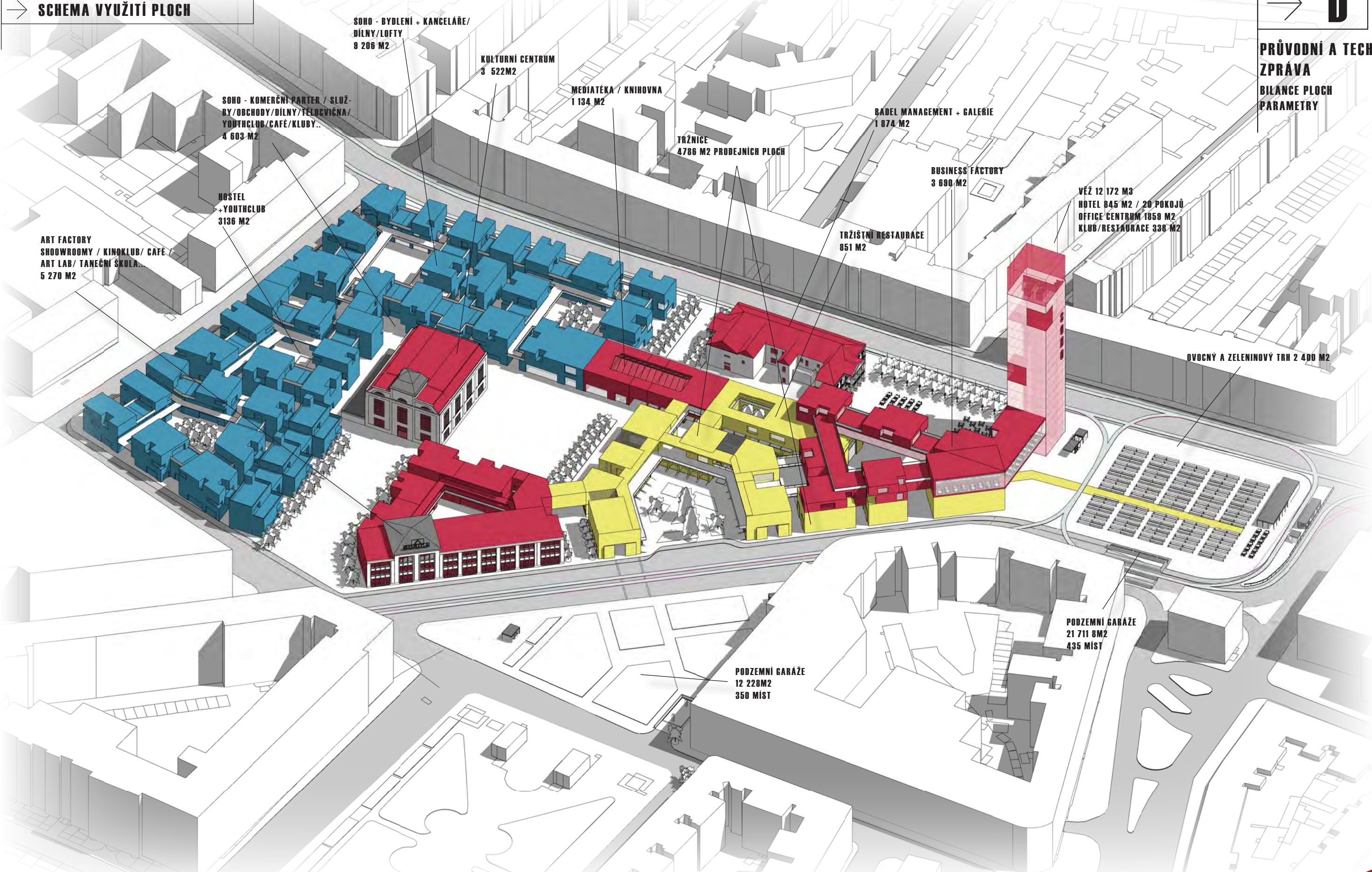
PARKING - ULICE MARTIČA - 350 MÍST  
STÁVAJÍCÍ PARKING - KVATERNIK TRG + ROZŠÍŘENÍ - 435 MÍST  
/+STÁVAJÍCÍ GARÁŽE -ULICE MARTIČA - 370 MÍST/  
CELKEM GARÁŽOVÝCH PARKOVACÍCH MÍST V DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI K AREÁLU DO 300M - 1 155 MÍST + 24 parkovacích míst na terénu v ulici Derenčina.

Nejdelší docházková vzdálenost od výstupu z podzemních garáží k jednotce je vzdušnou čarou necelých 200m.  
potřeby parkovacích míst v závislosti na funkci / záhřebské předpisy/  
Potřeby míst dle funkce:  
Rezidenční 15 míst / 1000m2 hpp nebo or 1 místo / byt (použít vyšší hodnotu)  
Obchody 40 míst / 1000m2 hpp  
Ostatní komerční prostory 20 míst / 1000m2 hpp  
Restaurace a kavárny 50 míst / 1000m2 hpp  
1 místo na 2 pokoje hotelu / pensionu  
1 místo na 18 sedadel v divadle / koncertní hale/ kině..  
1 místo na 1 třídu školy/ univerzity  
VYPOČÍTANÁ POTŘEBA PARKOVACÍCH MÍST PRO ÚČELY AREÁLU : 526 MÍST



→ ■ ART & BUSINESS FACTORY ■ SOHO S KOMERČNÍM PARTEREM ■ TRŽNICE

→ SCHEMA VYUŽITÍ PLOCH



→ ■ ART & BUSINESS FACTORY ■ SOHO S KOMERČNÍM PARTEREM ■ TRŽNICE

→ **D**

PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ  
ZPRÁVA  
BILANCE PLOCH  
PARAMETRY